

# Modification du Plan Local d'Urbanisme

## COMMUNE DE BOUFFEMONT

### VAL D'OISE (95)

05 - Règlement  
Version approbation



#### APPROBATION

**Vu pour être annexé à la délibération**

**du Conseil Municipal en date du .....**





## Sommaire

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| NOTICE D'UTILISATION .....                                                     | 4  |
| PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....                                          | 7  |
| PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                      | 18 |
| <b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....                | 19 |
| <b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....                | 30 |
| <b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b> .....                | 40 |
| <b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....                | 51 |
| <b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b> .....                | 59 |
| PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....                  | 67 |
| PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....                     | 77 |
| PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES<br>..... | 85 |
| ANNEXES.....                                                                   | 93 |

# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UAa, UB, UBa, UD, UDa, UE, UI, AU, AUa, A, N, Nh**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

### **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

**Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** Implantation 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.

**Article 12 :** Gestion du stationnement.

**Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Article 14 :** Coefficient d'Occupation du Sol.

**Article 15 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

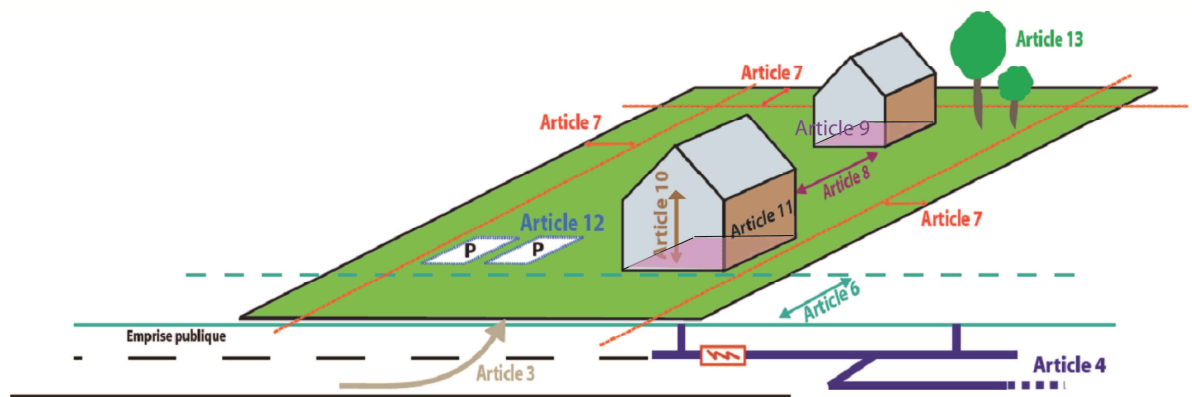
**Article 16 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**4.** Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

**5.** Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Bouffémont.

## ARTICLE 2

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R.111-2** : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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



## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- 2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### **2.4.1. Sursis à statuer.**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### **2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### **2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.123-1-12** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.123-1-13** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

Campings : R.111-41 à R.111-43.

#### **2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-3** : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

### ARTICLE 3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **UA** : zone urbaine centrale
- **UAa** : sous-secteur de la zone UA, qui concerne le Mesnil
- **UB** : zone urbaine mixte
- **UBa** : zone urbaine mixte (seul l'article 10 relatif aux hauteurs diffère selon les quartiers par rapport à la zone UB)
- **UD** : zone urbaine récente à caractère résidentiel
- **UDa** : sous-secteur de la zone UD
- **UE** : zone d'équipements
- **UI** : zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires

#### **3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone :**

- **AU** : zone à urbaniser à destination d'habitations
- **AUa** : sous-secteur de la zone AU, qui se différencie par les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux voies

### **3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.**

-**A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol

### **3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend le sous-secteur suivant :

▫ **Nh** : correspond à une zone de construction isolée ainsi qu'à l'espace destiné au bon fonctionnement de son activité et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité.

## **ARTICLE 4**

### **LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC).**



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

#### **4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique :

Au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Un point de vue remarquable concerne la zone UD, au niveau de la grande propriété de la rue François Mitterrand :

Il est repéré par le symbole suivant :



Aucune construction ne doit nuire à la qualité de ce point de vue.

#### **4.3. Les Espaces Paysagers à Protéger répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.**

Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sont repérés au document graphique par le symbole suivant :



Au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, il s'agit d'îlots naturels/végétalisés existants dans l'enveloppe urbaine qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Dans les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les éléments végétaux (arbres...) sont à conserver et sont inconstructibles : toute constructions nouvelle y est interdite. Tout abattage ou arrachage d'arbres est interdit sauf pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires.

#### **4.4. Emplacement Réserve.**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleu et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

#### **4.5. Le linéaire où doit être préservé ou développé la diversité commerciale au titre de l'article L 123-1-5-II 5° du Code de l'Urbanisme**

Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L123-1-5-II 5°, le document graphique définit les linéaires de rue où le commerce de

proximité est recommandé, et les autres destinations ne seront autorisées que dans des cas particuliers.

#### **4.6. La bande de protection des lisières des massifs boisés au titre du SDRIF**



Le plan comprend à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière des bois et forêts, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Cette bande d'inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

#### **4.7. Le périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme.**

Dans le secteur où s'impose une servitude de mixité sociale définie au plan de zonage, en application de l'article L 123-1-5-II 4°, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

### **ARTICLE 5**

#### **EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### **ARTICLE 6**

#### **TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

## ARTICLE 7

### ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

## ARTICLE 8

### PERMIS DE DEMOLIR

---

**L.421-3** : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6** : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## ARTICLE 9

### LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse,
- Un risque de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, dans les secteurs situés de part et d'autre de la RD 909 et la voie SNCF, affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour chacune des zones, si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés. Dans ce cas, le pétitionnaire ou le porteur du projet est invité à réaliser des études adaptées et si nécessaire (conclusions de l'étude technique), à mettre en œuvre de mesures de gestion adaptées.



## ARTICLE 10

### LES PRINCIPES POUR LE STATIONNEMENT

---

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale

- centre historique et ses extensions
- favoriser la mixité des fonctions

UAa : Sous-secteur de la zone UA, qui concerne le Mesnil

### ARTICLE UA 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage :
  - d'activités industrielles,
  - d'entrepôts
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, les aires d'accueil des gens du voyage,
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

En bordure des voiries repérées comme « linéaires commerciaux », la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

### ARTICLE UA 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions et installation liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel,...).
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²**,

- qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux
- que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon à satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- les constructions destinées au commerce à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **300 m<sup>2</sup>**,
  - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- les extensions des constructions à destination d'habitation, à condition de respecter l'architecture et l'aspect des constructions existantes et de respecter les autres articles du règlement.
- les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 25m<sup>2</sup>.
- La démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

#### ARTICLE UA 3

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UA 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est interdit.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement

d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### ARTICLE UA5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé.

#### ARTICLE UA 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- Rue de la République

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement ou en retrait**.

En cas d'implantation en retrait de la construction, la continuité de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture.

- Autres voies

Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement des voies** et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou avec un recul de 4 mètres minimum**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux garages accolés.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

#### ARTICLE UA7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

Les constructions peuvent être édifiées sur **une des limites latérales**. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges de recul par rapport à celle-ci doivent être respectées.

Par rapport aux limites latérales, les constructions s'implantent en retrait de 2,50 mètres.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La largeur des marges de recul doit être **au moins égale à 2,50 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges de recul, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

##### CAS PARTICULIERS

- les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,80 m.
- les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, abribus, pylônes, etc...).
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE UA 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

#### ARTICLE UA 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **50% de la superficie de l'unité foncière**.

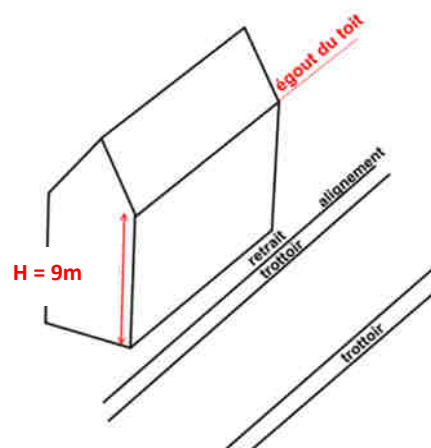
Les rez-de-chaussée à usage d'activités peuvent occuper **70 % de la superficie totale de l'unité foncière**.

#### ARTICLE UA 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa :

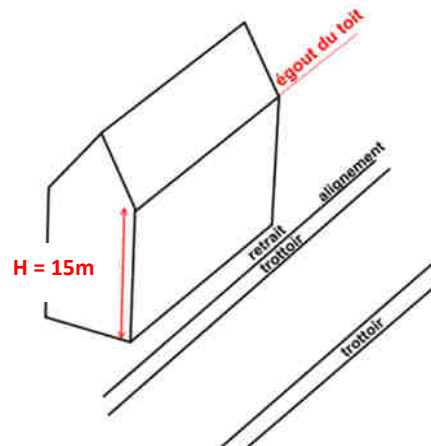
La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit**.





Dans le seul secteur UAa :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **15 mètres à l'égout du toit**.



- Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur règlementaire doit être respectée en partie en amont du bâtiment.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur règlementaire.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*11.1 Règles générales*

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

### *11.2 Toitures*

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

Pour les annexes, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

### *11.3 Percements*

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

### *11.4 Parements*

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

### *11.5 Les clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

#### En bordure des voies et espaces publics :

Les murs de clôture en pierre de pays existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses - est interdit.

### *11.6 Divers*

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires sont interdites.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### *11.7 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)*

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

#### ARTICLE UA 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Pour les véhicules motorisés**
- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement et deux places pour les logements de 3 pièces et plus,
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**
- Constructions à usage d'activités artisanales: **1 place de stationnement , par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Construction d'activités commerciales : **une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.**
- Constructions à usage de bureaux : une place de stationnement devra être créée pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales:

1m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles dans un espace réservé et aménagé, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Constructions à destination d'activités (sauf artisanales), commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Il est planté au moins **un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup>** de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

## ARTICLE UA 15

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## ARTICLE UA 16

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte

UBa : zone urbaine mixte (seul l'article 10 relatif aux hauteurs diffère selon les quartiers en zone UB)

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage :
  - d'activités industrielles ;
  - d'activités agricoles ;
  - d'entrepôts ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- constructions destinées à l'artisanat ;
- les extensions de constructions à usage d'habitation ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

En bordure des voiries repérées comme « linéaires commerciaux », la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées au commerce
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les établissements de toute nature et les installations classées ou non classées à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux ;
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- les locaux à poubelles à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances susceptibles d'être générées et que la qualité de l'environnement ne soit pas mis en cause.
- la démolition de bâtiments et de clôture qui ne serait pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain.
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol additionnée n'excède pas 25m².
- La démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain.

## ARTICLE UB 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### *3.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UB 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).



a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'assainissement autonome est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

*4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

ARTICLE UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé

ARTICLE UB 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies** et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou avec un recul de 4 mètres minimum**.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20m du rail de la voie de circulation principale** la plus proche.

#### ARTICLE UB7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être édifiées sur au-moins une des limites séparatives.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

#### CAS PARTICULIERS

- Aucune marge de recul minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE UB 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

#### ARTICLE UB 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **50% de la superficie de l'unité foncière**.

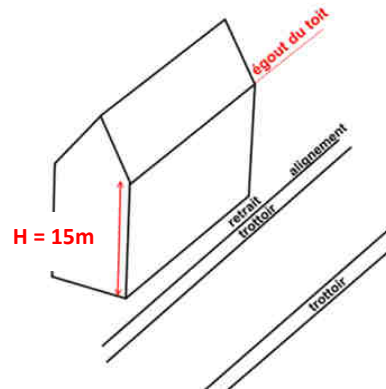
Les rez-de-chaussée à usage d'activités peuvent occuper **70 % de la superficie totale de l'unité foncière**.

## ARTICLE UB 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

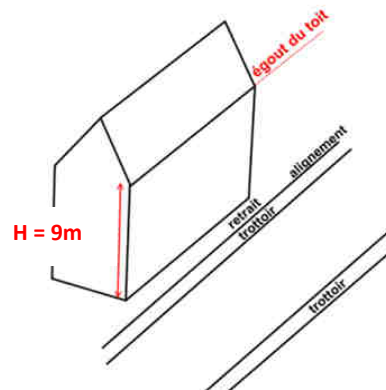
#### Dans la zone UB, en dehors du secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à **15 m à l'égout du toit**.



#### Dans le seul secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à **9 m à l'égout du toit**.



Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.

## ARTICLE UB 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### *11.1 Règles générales*

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### *11.2 Toitures*

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

Pour les annexes, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

#### *11.3 Percements*

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

#### *11.4 Parements*

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

#### *11.5 Les clôtures*

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

#### En bordure des voies et espaces publics :

Les murs de clôture en pierre de pays existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, sont interdits

### CAS PARTICULIERS :

❖ *Clôtures sur la rue de la République :*

Elles doivent être réalisées en meulières ou comporter des parties en meulières.

❖ *Clôtures sur les rues Pasteur et Jules Ferry :*

Elles doivent être constituées d'un soubassement en meulière, surmonté de grilles ou grillages.

### *11.6 Divers*

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

### ARTICLE UB 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

- **Pour les véhicules motorisés**

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement et deux places pour les logements de 3 pièces et plus.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.
- Construction d'activités commerciales : **une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction**.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Dans les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, il est planté **au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque secteur ainsi délimité ne devra avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE UB 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE UB 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE UB 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

UD : Zone récente à caractère résidentiel

UDa : Sous-secteur de la zone UD

### ARTICLE UD 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Dans toute la zone UD :

- les constructions à usage :
  - d'activités industrielles ;
  - d'activités agricoles ;
  - d'entrepôts ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

### ARTICLE UD 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

##### Dans toute la zone UD :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



- qu'elles ne dépassent pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans toute la zone UD, en dehors du secteur UDa
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à usage d'activités existantes si les conditions suivantes sont respectées :
  - Qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans toute la zone UD, en dehors du secteur UDa
  - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- les extensions des constructions à destination d'habitation, à condition de respecter l'architecture et l'aspect des constructions existantes et de respecter les autres articles du règlement.
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain.
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

### ARTICLE UD 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UD 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est interdit.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.3 Autres réseaux : desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### ARTICLE UD5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé

#### ARTICLE UD 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées à une distance d'**au moins 6 mètres** de l'alignement d'au-moins une des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas où une construction existante en bon état se localise à l'alignement ou en retrait de moins de 6 mètres de l'alignement, la construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20m du rail de la voie de circulation principale** la plus proche.

#### CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves ...) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

#### ARTICLE UD7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être édifiées sur au-moins une des limites séparatives.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

#### ARTICLE UD 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée et respecte la **distance de 4 mètres** comptée, horizontalement entre tous points des bâtiments en regard.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE UD 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Dans la zone UD, l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **30% de la superficie de l'unité foncière**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

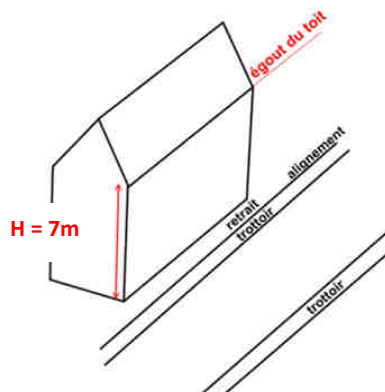
#### ARTICLE UD 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m à l'égout du toit**.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.



La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 2 mètres.

## ARTICLE UD 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1 Règles générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions peuvent être retenues lors la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### 11.2 Toitures

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

Pour les annexes, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

#### 11.3 Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

#### *11.4 Parements*

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

#### *11.5 Les clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

#### En bordure des voies et espaces publics :

Les murs de clôture en pierre de pays existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification doit faire l'objet d'une demande préalable.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses - est interdit.

#### *11.6 Divers*

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires sont interdites.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### *11.7 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)*

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites.

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

## ARTICLE UD 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement et deux places pour les logements de 3 pièces et plus.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.
- Constructions à usage d'activités artisanales, de commerce : **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction**.
- Constructions à usage de bureaux :
  - o A moins de 500 m d'un point de desserte de transports en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### - **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

#### Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

#### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage d'activités artisanales, de commerce :

1m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles dans un espace réservé et aménagé, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.



Constructions à destination d'activités (hors artisanat et commerce) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

-

ARTICLE UD 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

*13.1 Règles générales*

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbre d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonisation avec leur environnement.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Il doit être planté **au moins un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain**.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie **au moins égale à 50 % de la superficie totale du terrain dans la zone**.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

La marge d'un mètre entre les abris de jardin et les limites séparatives devra être plantée d'une haie vive suffisamment dense pour former écran.

*13.2 Espace Paysager à Protéger (article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)*

Dans le cas d'Espaces Paysagers à Protéger identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite.

De plus, tout abattage ou arrachage d'arbres est interdit sauf pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires.

#### ARTICLE UD 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE UD 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE UD 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE : Zone d'équipement

Cette zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection rapprochée du captage de Bouffémont. Toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur. Les occupations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdites sur la zone.

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Dans toute la zone UE :

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2 ;
- les constructions et installations à destination :
  - agricole,
  - artisanale,
  - commerciale,
  - industriel,
  - d'entrepôts,
  - de bureau et de services, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, les aires d'accueil des gens du voyage,
- les décharges
- les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE UE 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans toute la zone UE :

- les hébergements hôteliers
- les équipements de formation ainsi que les constructions et installations qui y sont liées
- les constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants si les conditions suivantes sont respectées :
  - au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construites afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- les bureaux liés et nécessaires au fonctionnement des équipements.
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés. La taille et le nombre de logements doivent être en rapport avec l'importance de l'équipement concerné.
- les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain ;
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,

- que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

En plus, dans la zone UE:

- les équipements médicaux ou à caractère sanitaire et social (centre médical, maison de retraite,...) et les installations qui y sont liées.

### ARTICLE UE 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

##### 3.2 Voies

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UE 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 4.2 Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de cohérence avec le zonage d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

## ARTICLE UE 5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

## ARTICLE UE 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être implantées **à l'alignement** des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer **ou en retrait**.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une **marge de recul de 6 m minimum**.

## ARTICLE UE 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions **peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites**.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent **respecter une marge de recul de 2,50 mètres minimum**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...)

#### CAS PARTICULIERS

- Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UE 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE UE 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

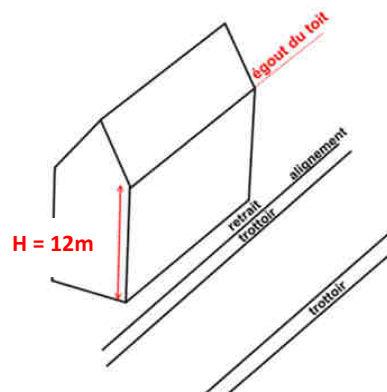
#### ARTICLE UE 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **12 m à l'égout du toit**.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel.



#### ARTICLE UE 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## ARTICLE UE 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Constructions à usage de bureaux : à moins de 500 m d'un point de desserte de transports en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

#### Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

#### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'activités et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

## ARTICLE UE 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les espaces restant libres hors stationnement, constructions et installations liés aux équipements doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales adaptées aux conditions climatiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain**.

#### ARTICLE UE 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE UE 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE UE 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

UI : zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires

### ARTICLE UI 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
  - d'activités agricoles ;
  - d'habitation, sauf cas visé à l'article UI 2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, les aires d'accueil des gens du voyage,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

### ARTICLE UI 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les établissements ou installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains ;
  - que leur superficie ne soit pas supérieure à 800 m<sup>2</sup>.
- les dépôts liés aux activités autorisées à conditions qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 150 m<sup>2</sup> par logement ;

- les équipements publics et d'intérêt général à condition d'être liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysager.
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

### ARTICLE UI 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### *3.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

##### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UI 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de cohérence avec le zonage d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.3 Autres réseaux : desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

## ARTICLE UI 5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

## ARTICLE UI 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées à une distance d'**au moins 4 m de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche**.

### CAS PARTICULIERS

- Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

## ARTICLE UI 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges de recul par rapport à ces limites s'imposent.**

### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

#### Distance minimale (d)

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter **une marge de recul de 2,50 m.**

### CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

## ARTICLE UI 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

### CAS PARTICULIERS

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE UI 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie totale du terrain**.

#### CAS PARTICULIERS

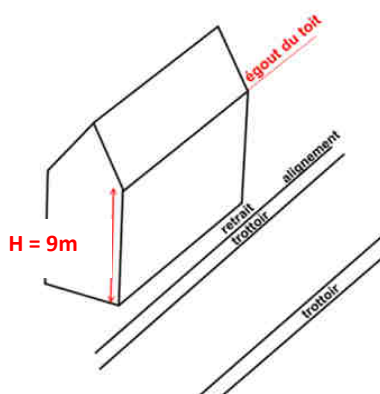
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE UI 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 m à l'égout du toit**.



#### CAS PARTICULIERS

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### ARTICLE UI 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)*

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UI 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

- **Pour les véhicules motorisés**
- Constructions à usage d'habitation : **au minimum 2 places par logement** pour les véhicules.
- Constructions à usage d'activités artisanales : **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Construction d'activités commerciales : **une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être **estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction**.
- Constructions à usage de bureaux :
  - o à moins de 500 m d'un point de desserte de transports en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o au-delà, une place de stationnement devra être créée pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

- **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

-

#### ARTICLE UI 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour de parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE UI 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE UI 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;

#### ARTICLE UI 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Zone AU : zone à urbaniser à destination d'habitations

La zone AU comprend un secteur : **le secteur AUa** (qui se différencie par les règles de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions par rapport aux voies).

Cette zone est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de Bouffémont. Toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur. Les occupations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdites sur la zone.

#### ARTICLE AU 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les activités industrielles ;
- les entrepôts ;
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

#### ARTICLE AU 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de bureaux et services
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'activités artisanales ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles.

*Dans les secteurs délimités par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme,* en cas de réalisation d'un programme de logements, **30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.**



## ARTICLE AU 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### *3.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE AU 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de la cohérence avec le zonage d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

*4.3 Autres réseaux : desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

---

ARTICLE AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

---

ARTICLE AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUa : Les constructions doivent être implantées à **l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum** par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le seul secteur AUa : Les constructions doivent être implantées à **une distance de 5 mètres minimum à la façade**, par rapport aux voies et emprises publiques, sans prendre en compte les balcons.

CAS PARTICULIER :

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

#### ARTICLE AU 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être **implantées sur l'une ou sur les limites latérales, ou en retrait de 2,50 mètres minimum.**

#### ARTICLE AU 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE AU 9

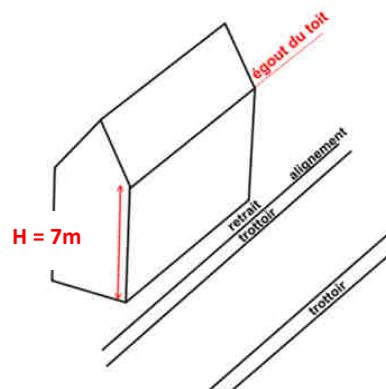
##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'excède pas **30% de la superficie de l'unité foncière.**

#### ARTICLE AU 10

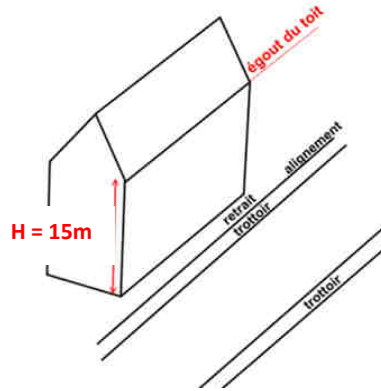
##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUa : La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m à l'égout du toit.**



Dans le seul secteur AUa : La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **15 m à l'égout du toit.**





### CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### ARTICLE AU 11

#### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE AU 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### - **Pour les véhicules motorisés**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

- Pour les T1 et T2 : au minimum 1 place par logement pour les véhicules,
- Pour les T3 et plus en accession à la propriété : 2 places par logement pour les véhicules,

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les véhicules.

- **Pour les cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être créées dans un espace réservé et aménagé.

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics:

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

## ARTICLE AU 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

**Au moins 40 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.**

Des écrans sous forme de véritables structures végétales doivent être prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux u de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

## ARTICLE AU 14

## LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

## ARTICLE AU 15

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE AU 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*Extrait du rapport de présentation : Zone A : zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage :
  - d'habitation à l'exception de celles liées et nécessaires à l'activité agricole, visées à l'article A2 ;
  - d'hébergement hôtelier ;
  - de bureaux
  - d'activités industrielles ;
  - d'activités artisanales ;
  - d'activités commerciales ;
  - d'entrepôts.
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées, en dehors des installations classées liées à l'activité agricole ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction et des installations nécessaires à l'activité agricole.

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des exploitants ;
- l'aménagement et la transformation des constructions et installations liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher des constructions existantes ;

- les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement ;
- les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain ;
- les installations et dépôts classés, soumis à autorisation ou à déclaration à condition d'être liés à l'activité agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.

### ARTICLE A 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### *3.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

##### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

#### ARTICLE A 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

##### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité qui requiert un raccordement au réseau d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

###### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert un raccordement au réseau d'eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de la cohérence avec le zonage d'assainissement.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

##### *4.3 Autres réseaux : desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.



#### ARTICLE A5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé

#### ARTICLE A6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions et installations doivent être implantées à **une distance d'au moins 10m de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions s'implantent **en retrait de 20 mètres par rapport aux emprises ferroviaires.**

#### ARTICLE A7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les **constructions à usage d'habitation** doivent être implantées à **4 m au moins des limites séparatives.**

La marge de recul est portée à **6 m pour les autres bâtiments.**

#### CAS PARTICULIERS

Aucune marge de recul minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

#### ARTICLE A 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé.

## ARTICLE A 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

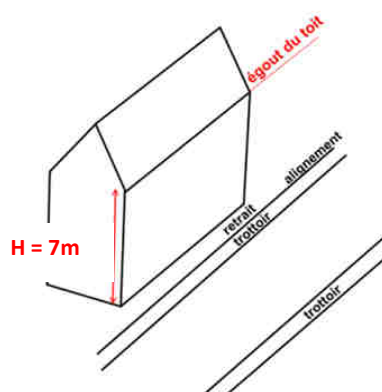
Non règlementé.

## ARTICLE A 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m à l'égout du toit**.



#### Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général et les bâtiments d'exploitation dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## ARTICLE A 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une

préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

#### ARTICLE A 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### ARTICLE A 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Il est planté **au moins un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain**.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE A 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE A 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE A 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

*Extrait du rapport de présentation : Zone N : correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Elle comprend le secteur suivant :*

- *Secteur Nh : correspond à une zone de construction isolée ainsi qu'à l'espace destiné au bon fonctionnement de son activité et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité.*

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à destination :
  - d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N 2 ;
  - d'hébergement hôtelier à l'exception de celles admises en secteur Nh ;
  - d'activités industrielles ;
  - artisanale ;
  - agricole ;
  - d'activités commerciales ;
  - de bureaux et services ;
  - d'entrepôts.
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

*Dans la zone N, à l'exception du secteur Nh*

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois ;
- les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

- l'aménagement et la transformation des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois ;
- les exhaussements et affouillements du sol directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits ;
- les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- les coupes et abatages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- La démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain

Sont exclusivement autorisées sous conditions dans le secteur Nh :

- les bâtiments annexes, abris de jardins, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités,
- les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes à vocation d'habitat, en une ou plusieurs fois,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme dans la limite de l'aménagement ou réhabilitation des constructions et installations existantes, sans création de nouvelle emprise au sol.

### ARTICLE N 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions 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, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### *3.2 Voies*

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. Toutefois, la largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes, qui à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE N 4**

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### *4.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *4.2 Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de cohérence avec le zonage d'assainissement.

##### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement



d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.3 Autres réseaux : desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les citernes de gaz sont interdites.

#### ARTICLE N5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé

#### ARTICLE N6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être implantées **à l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait**.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter **une marge de recul de 7 m.**

#### ARTICLE N7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.**

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter **une marge de recul de 5 m.**

#### CAS PARTICULIERS :

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

#### ARTICLE N 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

#### ARTICLE N 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, sauf le sous-secteur Nh :

Non règlementé.

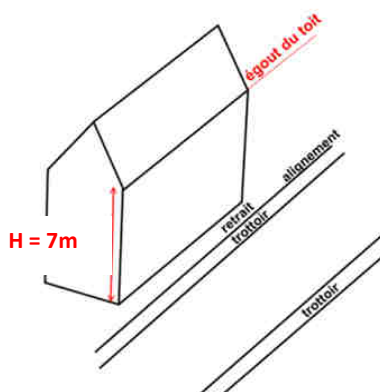
Dans le sous-secteur Nh :

Aucune nouvelle emprise au sol ne pourra être créée.

#### ARTICLE N 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m à l'égout du toit**.



##### CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### ARTICLE N 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement en préservant les perspectives et la qualité paysagère du site.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone N

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

De plus, dans le sous-secteur Nh :

Le stationnement se fera à l'extérieur de la cour des bâtiments protégés au en application de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique.

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de haute tige, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE N 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE N 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE N 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

# ANNEXES

## 1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

---

### 1.1. Les emplacements réservés.

En application des articles L.123-1-5 V° et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire de Bouffémont. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Bouffémont.**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V° du Code de l'Urbanisme.

| N° ER    | Objet                                                                                       | Bénéf.  | Superf. approximative (en m <sup>2</sup> ) au PLU |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Equipements sportifs                                                                        | Commune | 16 249                                            |
| <b>B</b> | Extension du cimetière                                                                      | Commune | 7 540                                             |
| <b>C</b> | Mise en place d'une 3 <sup>ème</sup> voie ferrée                                            | RFF     | 6 970                                             |
|          |                                                                                             |         |                                                   |
| <b>E</b> | Accès piétons à la forêt et drainage des eaux pluviales                                     | Commune | 3 575                                             |
| <b>F</b> | Accès voitures au groupe scolaire de 6 mètres de large                                      | Commune | 420                                               |
| <b>G</b> | Accès piétons et cyclistes à la Plaine de 10 mètres de large et aménagement des bords du rû | Commune | 1 975                                             |
| <b>H</b> | Jardins familiaux                                                                           | Commune | 10 621                                            |
| <b>I</b> | Aménagement du carrefour                                                                    | Commune | 560                                               |
| <b>J</b> | Accès aux parcelles agricoles                                                               | Commune | 490                                               |
| <b>K</b> | Aménagement sécurisé du virage sur la RD3 (rue Pasteur)                                     | Commune | 615                                               |

## 1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

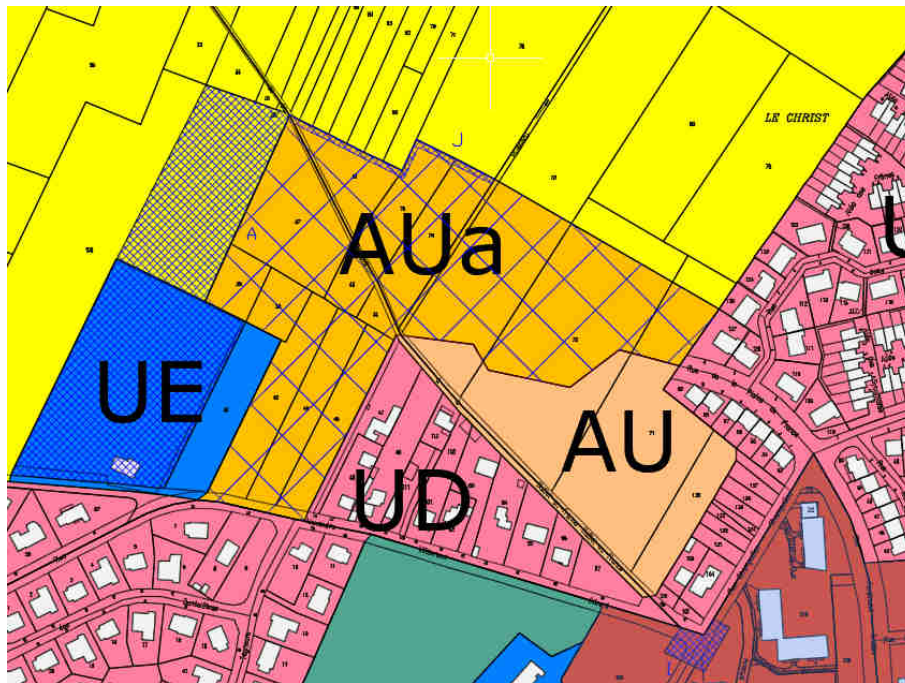
| Dénomination                                                   | Adresse                                                     | Réf. cadastrales |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Château d'Empain                                               | Rue Léon Giraudeau                                          | 14               |
| Haras de Bouffémont                                            | Rue Léon Giraudeau                                          | 13               |
| Golf                                                           |                                                             | 9                |
| Eglise Saint-Georges                                           | Angle rue Pasteur et<br>rue Léon Giraudeau                  |                  |
| Les communs du Mesnil                                          | Rue Léon Giraudeau                                          | 220              |
| Pré sous ville                                                 | Rue Pasteur                                                 | 41               |
| Lavoir                                                         | Rue de la République                                        | 69               |
| La ferme et son abreuvoir                                      | Rue de la République                                        | 66               |
| La ferme Van Acker                                             | Angle rue de la<br>République et rue<br>François Mitterrand | 98, 99, 103, 104 |
| Maison d'architecture contemporaine<br>remarquable (années 60) | 50, rue François<br>Mitterrand                              | 129, 130, 131    |



### 1.3. Le périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur où s'impose une servitude de mixité sociale définie au plan de zonage, en application de l'article L 123-1-5-II 4°, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

Cette servitude s'impose sur le site de l'écoquartier, dans le secteur AUa.



*Servitude de mixité sociale sur le site de l'écoquartier*