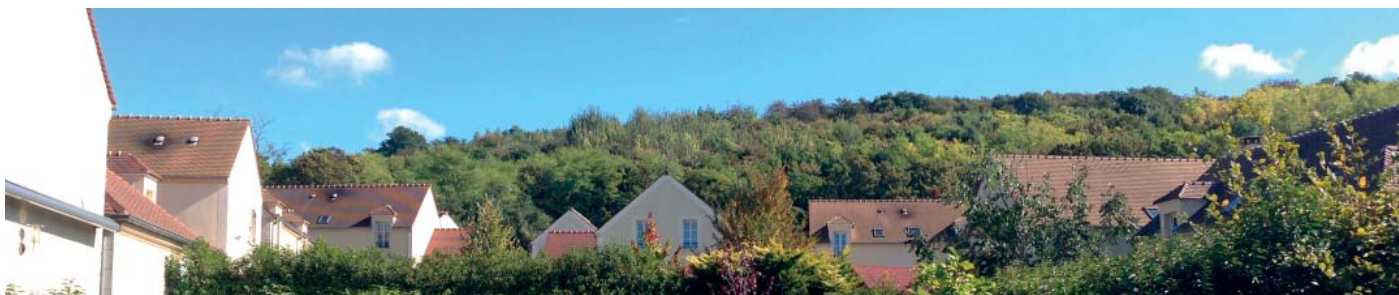


Département du Val d'Oise
Commune de NOINTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT



Élaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>28</i>
	<i>CHAPITRE 2 : RÉGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....</i>	<i>40</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	52
	<i>CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....</i>	<i>53</i>
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	64
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>65</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>73</i>

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Nointel**.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

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 L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de

l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : 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'aménager 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) en zones à urbaniser (dites zones AU) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.151.48 et R.151-50 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UG.

- la zone UA correspond au centre ancien de Nointel affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain ancien, comprend un habitat souvent mitoyen et implanté à l'alignement. Elle comprend le secteur n°2 identifié sur les documents graphiques du règlement, devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N° 4 du PLU) et bénéficiant de dispositions particulières au présent règlement.
- la zone UG correspond aux espaces d'habitat qui se sont progressivement développés autour du centre ancien.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AU (à vocation dominante d'habitat).

La zone 1AU comprend les secteurs n°1 et 3 identifiés sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N° 4 du PLU) et bénéficiant de dispositions particulières au présent règlement

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

- La zone agricole (A) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ace et un secteur Ap bénéficiant de dispositions particulières au présent règlement, afin de préserver les continuités écologiques d'une part, et le paysage d'autre part.
- La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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. Sont compris dans la zone N, le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux et le secteur Ng correspondant au secteur de la gare.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des chemins existants (régis par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées à l'Article 6 « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel »
- des secteurs soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage et dans le diagnostic du rapport de présentation (au chapitre sur le patrimoine bâti), sont soumis aux prescriptions définies au présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles que définies dans le diagnostic au chapitre sur le patrimoine bâti (pièce 2-1) ;
- la démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les alignements d'arbres et haies
- les vergers
- les parcs remarquables
- les cours d'eau et plans d'eau

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Haies et alignement d'arbres à conserver - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto-sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite.
Parc remarquable- Articles L. 151-19 et L. 151-23 C. urb	Ces secteurs devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres ; les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
Verger, cours d'eau et plan d'eau à conserver- Articles L. 151-19 et L. 151-23 C. urb	Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des vergers, mais aussi des cours d'eau et des plans d'eau matérialisés sur les documents graphiques.

Protection des vues remarquables

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 10 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Sont recommandées les essences suivantes :

Arbres

- fraxinus (frene)
- celtis
- cercis
- ginkgo biloba
- liriodendron (tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra (chêne rouge)
- acer (érable)
- alnus (aulne)
- liquidambar tige
- crataegus laevigata paul
- scarlet (aubépine)
- betula utilis (bouleau)

Conifères

- abies concolor
- juniperus
- picea
- taxus
- pinus

Arbustes

- viburnum thymus (laurier thym)
- mahonia x media
- corylus (noisetier pourpre)
- hibiscus
- abelia
- rhododendron
- azalée
- aucuba
- kerria
- weigelia
- cornus kousa
- cornus alba
- daphné
- hamamelis molis
- hydrangée annabelle
- hydrangée
- kalmia latifolia
- symphoricarpos magic berry
- syringa microphylla superb

ARTICLE 11 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - RISQUE NATUREL

- RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » également annexée au présent PLU.

- DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

- TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- RISQUES D'INONDATIONS PLUVIALES

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

ARTICLE 14 – NUISANCES SONORES

- PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie Est par la zone D. Cette zone est réglementée par l'article L 112-10 du Code de l'urbanisme et autorise les constructions sous réserve d'une isolation acoustique.

- ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS AUX ABORDS DES VOIES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES (ITT)

L'arrêté préfectoral n001-204 du 27 septembre 2001 précise pour chacun des tronçons d'ITT mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons;
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifie l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des ITT et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral n001-204 est joint en pièce n°10.

ARTICLE 15 - SITES CLASSES ET SITE INSCRIT

La commune est concernée par les sites classés du parc de Nointel et du parc planté en face du château ainsi que par le site inscrit de l'Ensemble du massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs Abords.

A cet effet, il est utile de rappeler ici la présence de la servitude des sites classés et la procédure qu'elle induit, définie par l'article L. 341-10 du code de l'environnement. Il dispose que « Les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Il en résulte donc qu'à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale.

La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines.

L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est en effet la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...). C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi la protection s'apprécie site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé. L'autorisation spéciale permet de garantir et de contrôler la bonne conservation des sites classés.

La servitude de site inscrit quant à elle a pour but la conservation de milieux et de paysages dans leur état actuel, de villages et bâtiments anciens, la surveillance des centres historiques, le contrôle des démolitions, l'introduction de la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme. Elle entraîne, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux.

ARTICLE 16 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 17 - DESTINATION DES LOCAUX

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

- **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « **logement** » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, **il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux**, (par exemple logements, commerces, entrepôts, artisanat...).

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 18 – LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

BÂTIMENTS ANNEXES À L'HABITATION

Les bâtiments annexes à l'habitation sont situés sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectés à un autre usage que l'habitation. Ils peuvent être attenants ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

Toute affectation d'habitation est exclue.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

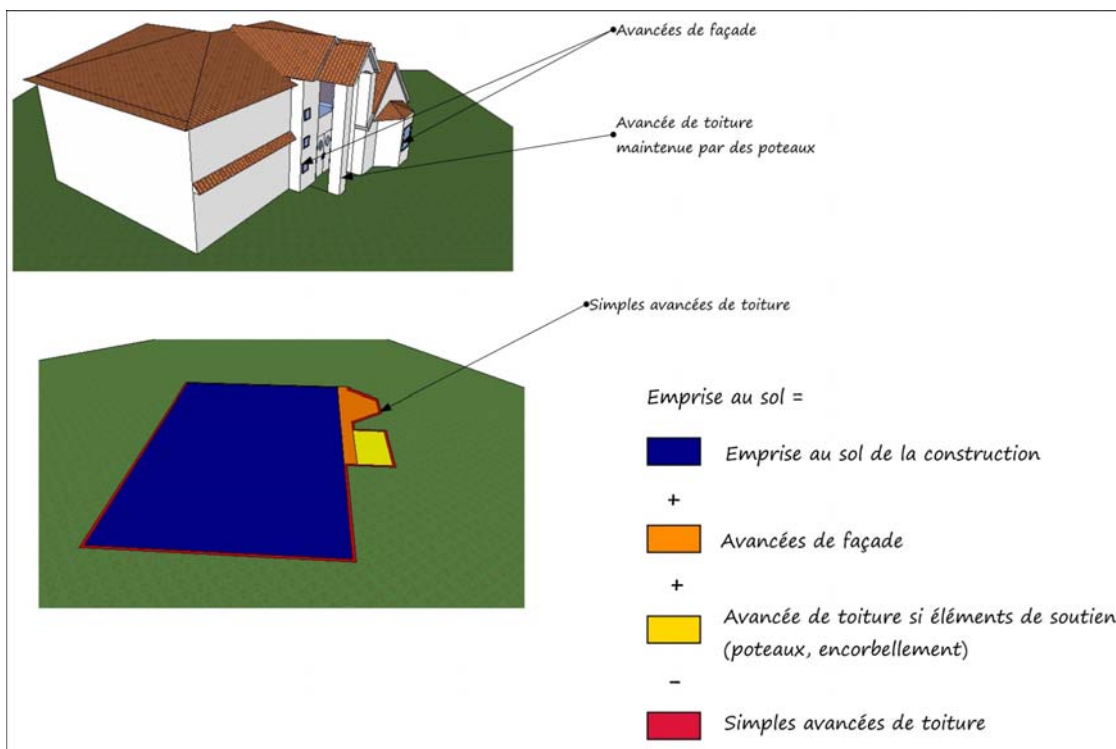
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

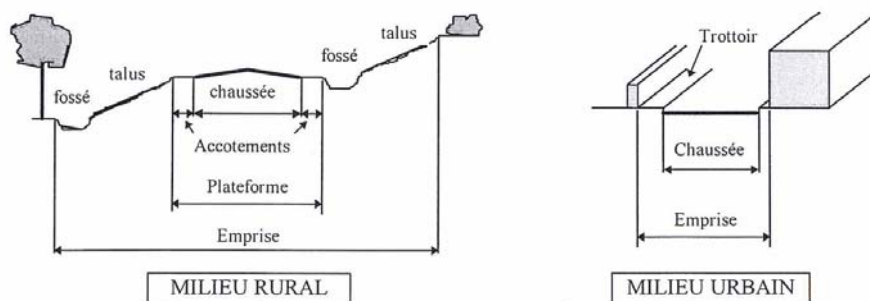
Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons,
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches,
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

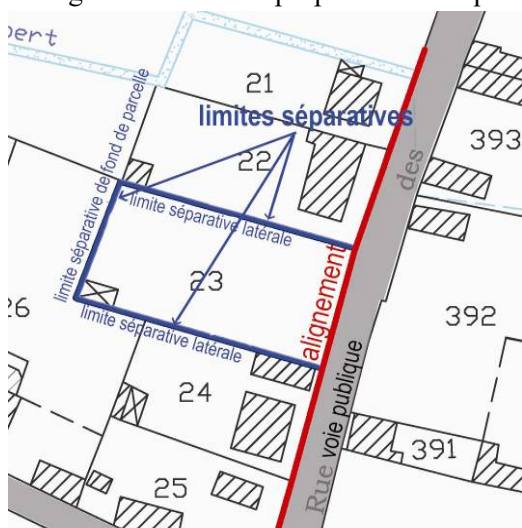
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples :

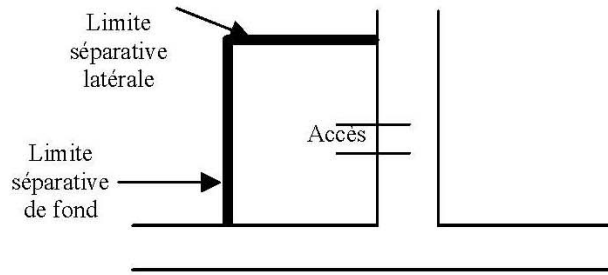


Fig 1

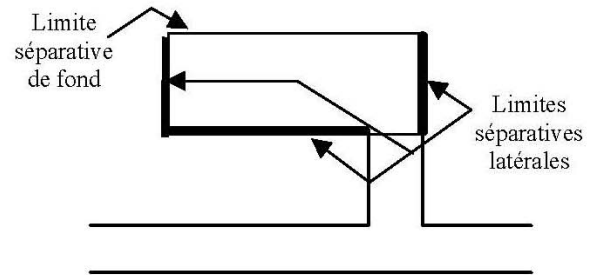


Fig 2

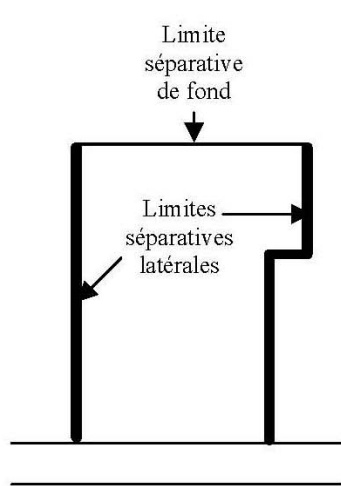


Fig 3

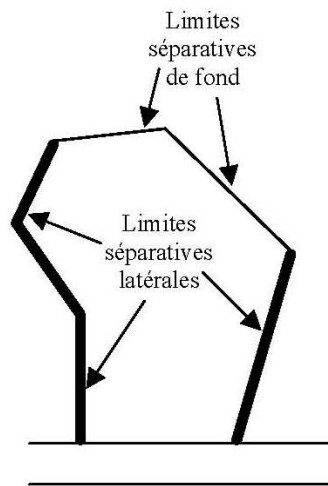


Fig 4

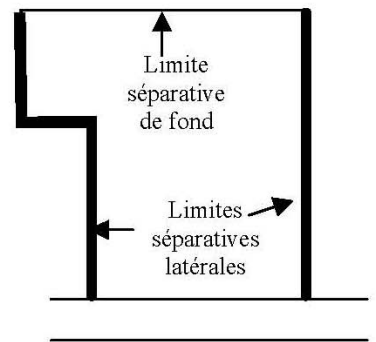


Fig 5

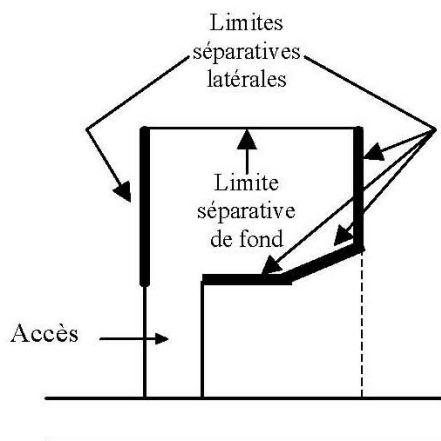


Fig 6

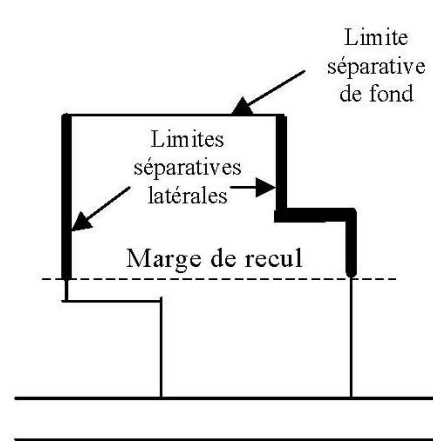


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

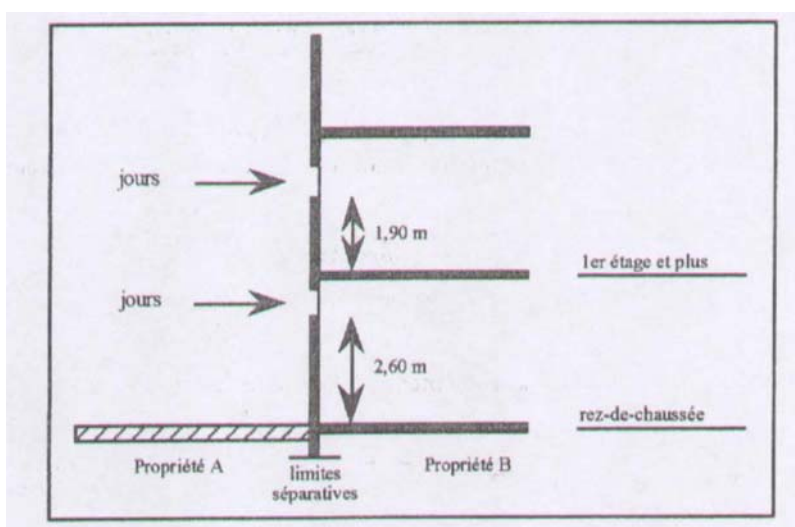
OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »



Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

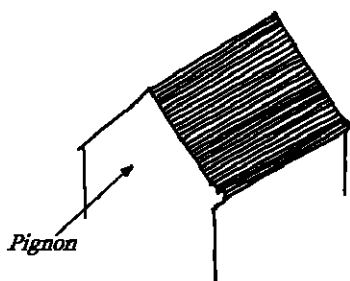
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- il présente une épaisseur minimale de 60 cm.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

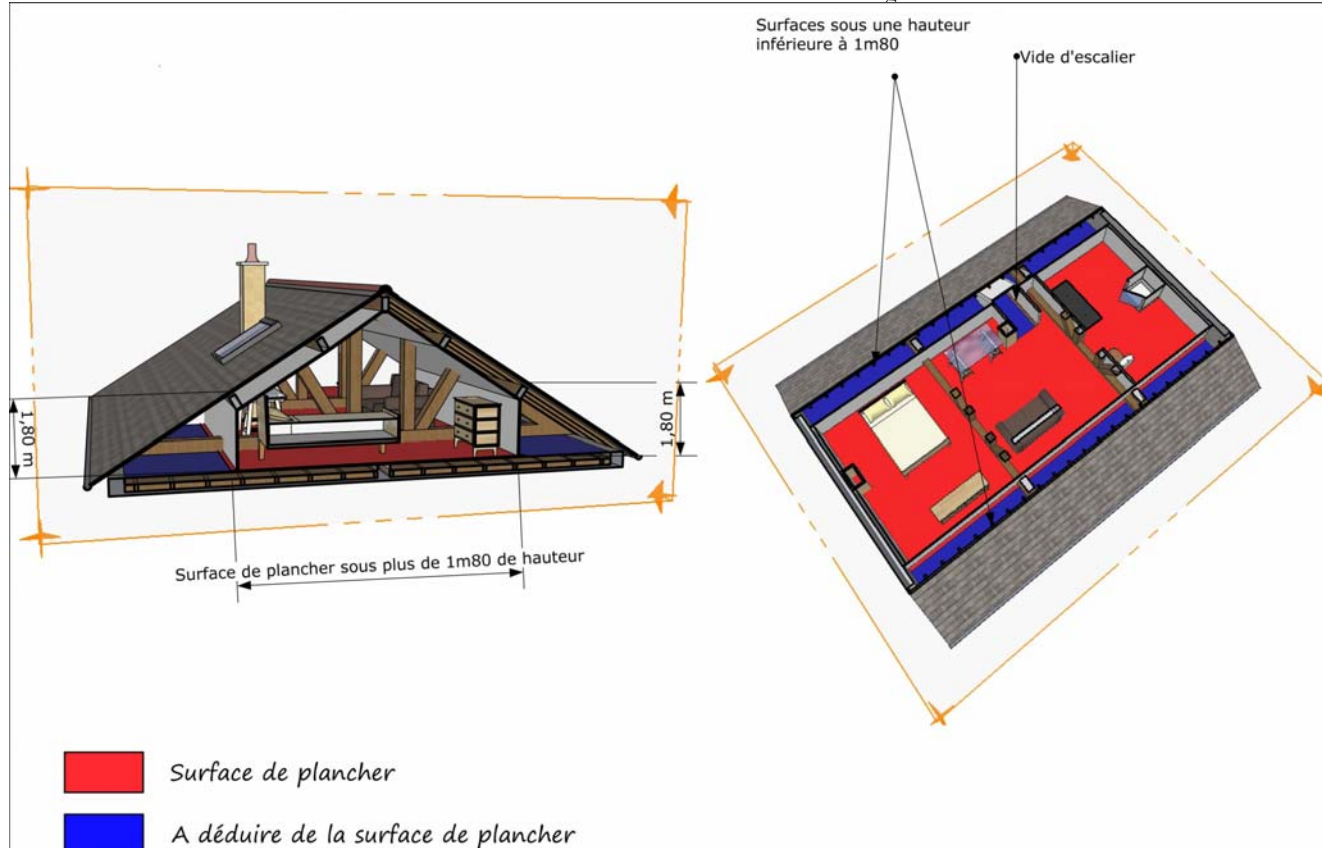
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

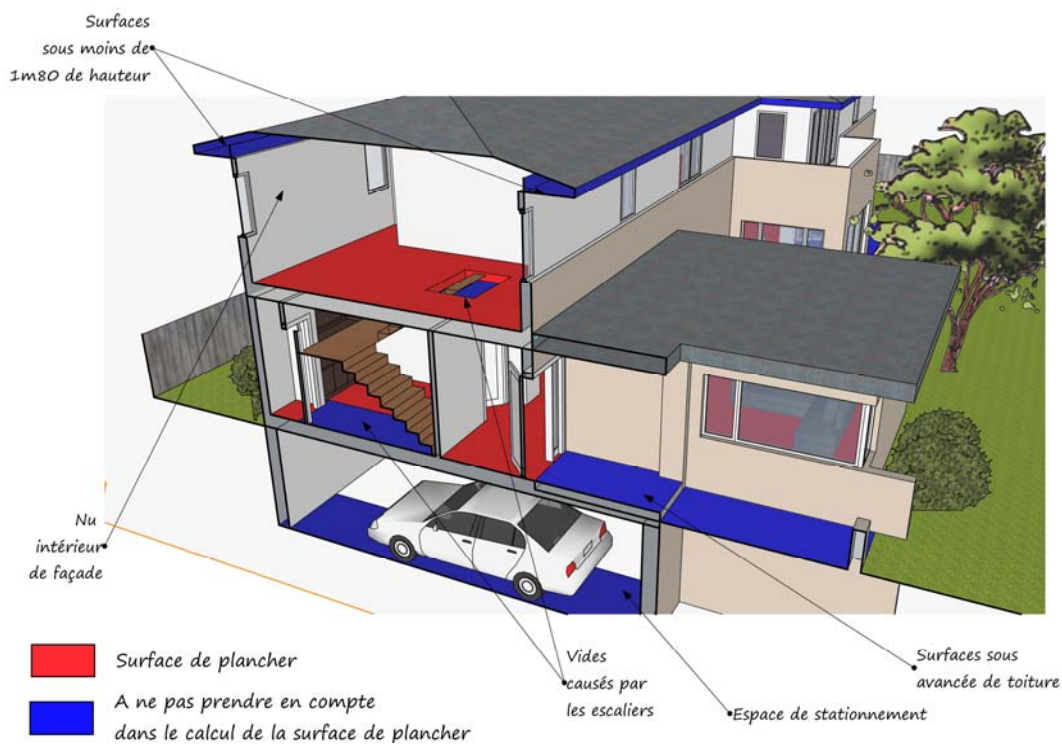
SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

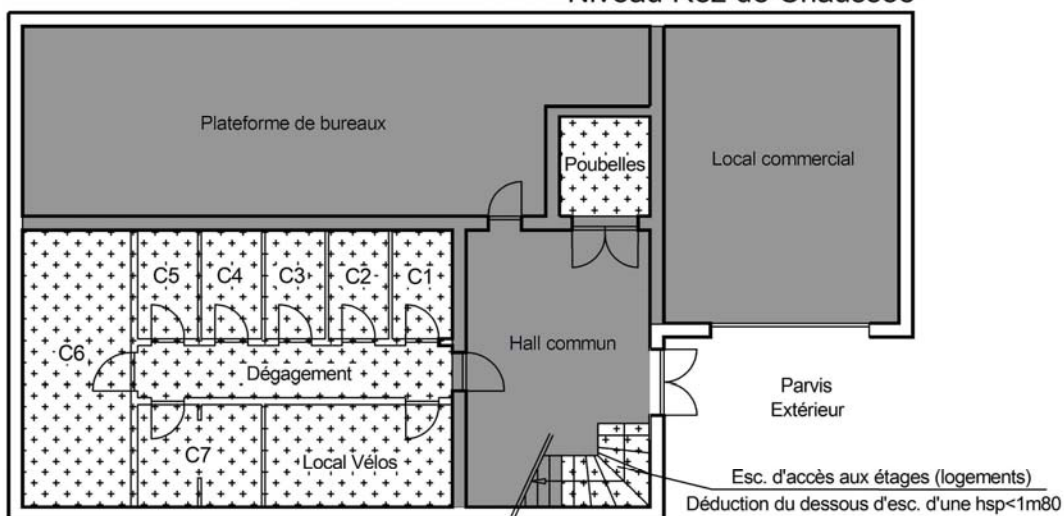
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des
- déchets ;



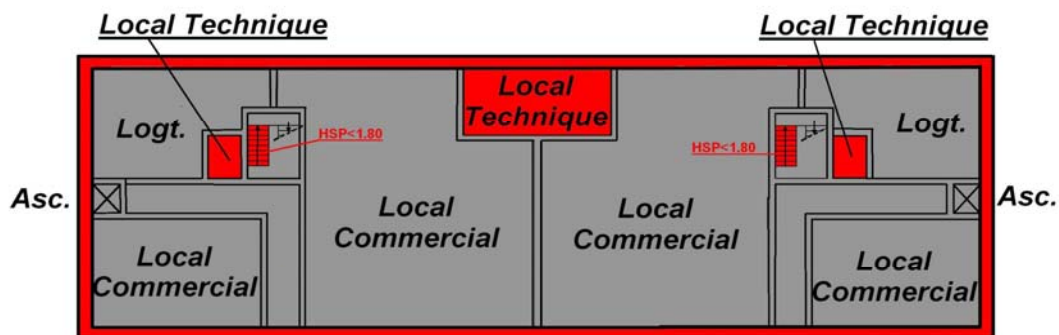
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



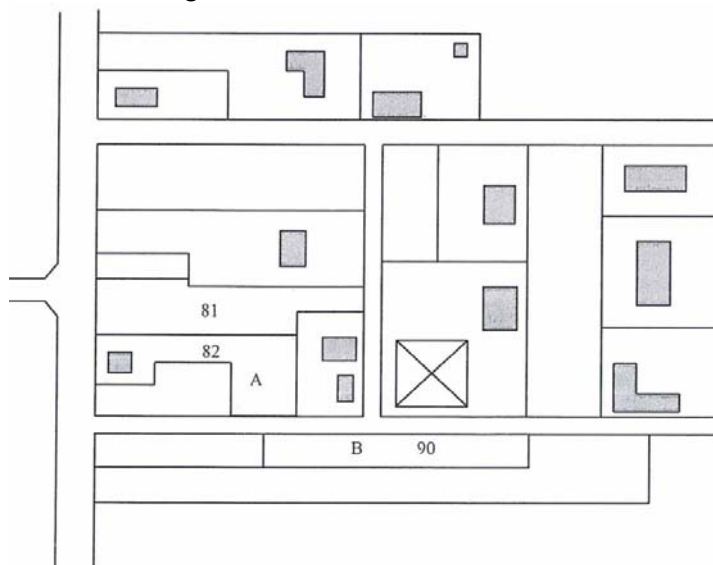
C1 à C7 = celliers annexes aux logements des étages



Rez de Chaussée

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

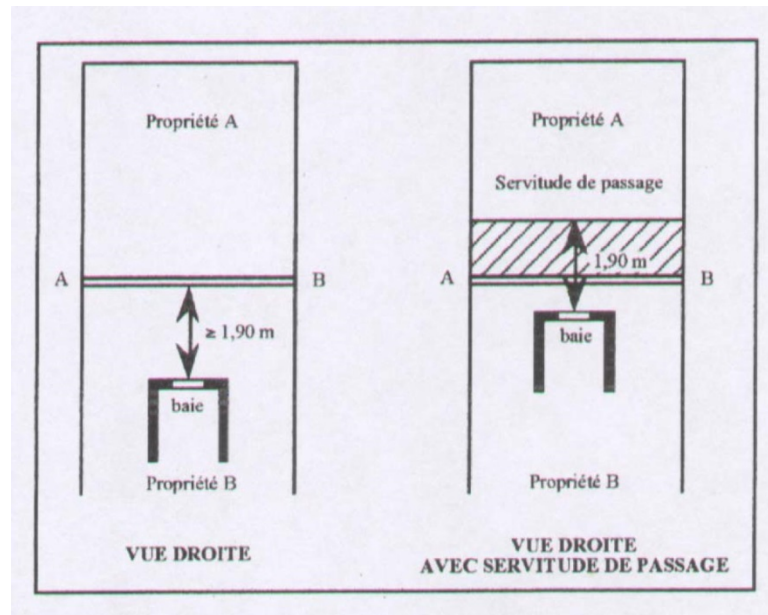
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

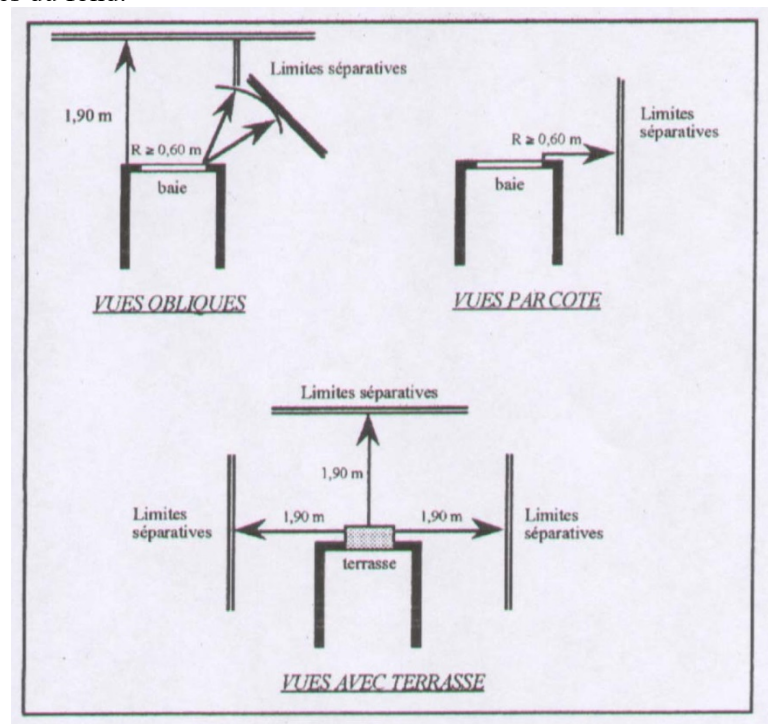
Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine correspondant au centre ancien du village
- **Chapitre 2 - UG** : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'appliquent sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien de Nointel.

Cette zone comporte le secteur numéroté 2 sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles** (voir pièce N° 4 du PLU) et bénéficiant de dispositions particulières au présent règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

2-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

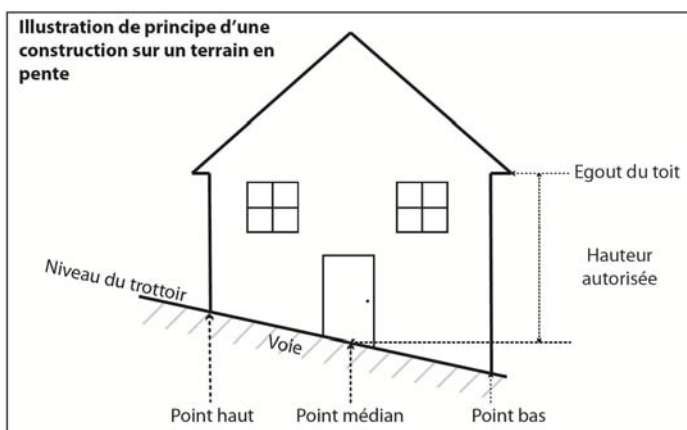
2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



- La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 7 m.

En cas de construction contiguë avec un bâtiment existant, un dépassement de cette hauteur est autorisé pour permettre d'atteindre la même hauteur.

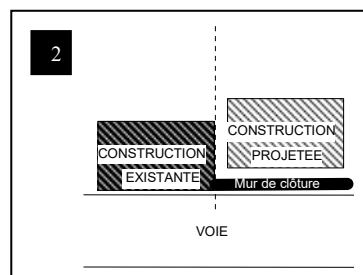
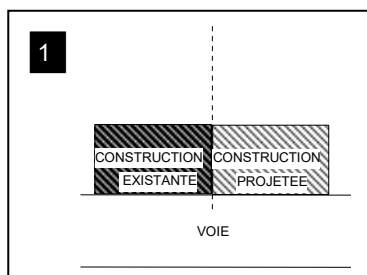
- Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig.1),
- soit en recul, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par une construction ou par un mur de clôture plein (fig. 2).



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m²

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Sur l'autre limite latérale, elles pourront s'implanter en limite ou en respectant une marge d'isolement. Les ouvertures sont interdites en limite séparative.

2. Règle générale applicable aux marges d'isolement :

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres. Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture créant ou non des vues.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m²

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

1- Les constructions sur une même propriété peuvent être contiguës ou respecter une marge d'isolement. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture créant ou non des vues.

2 – Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m².

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, faisant appel aux caractéristiques traditionnelles du bâti telles que décrites dans le présent règlement.

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans la pièce 2-1 « diagnostic » du PLU.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les murs, murets et grilles identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés ou restaurés à l'identique, sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades composées de moellons ou meulières apparents ne devront pas être revêtues d'enduit.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Implantation des constructions

Les constructions sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.

La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Les toitures « à la Mansart » sont également autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faitage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
 - o à 3 pentes dite « à capucine »,
 - o à 2 pentes dite « à bâtière »
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

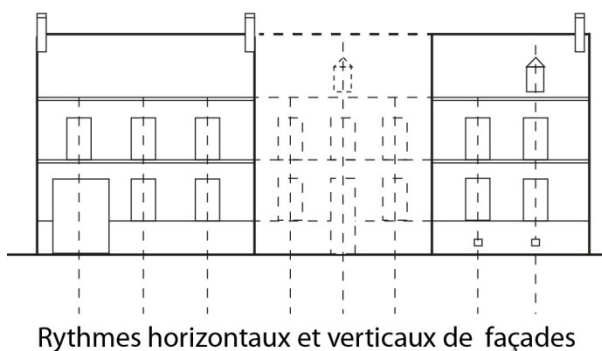
Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois nature à pose verticale est également autorisé.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

3- Les clôtures

La clôture sur rue sera constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (grille) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales. Les murets pourront être en moellons, meulière ou tout autre matériau enduit.

Les portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Sur les limites séparatives, outre les éléments autorisés sur rue, la clôture pourra être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

4- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article. Cependant, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 25 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5- Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

6- Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

7- Exemptions

Les dispositions du présent chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents, aux appentis et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8- Secteurs soumis à OAP

Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent respecter les dispositions du présent chapitre, et doivent également être compatibles avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

En outre, dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, au moins 2 places dont une couverte pour les logements de type T3 et T4 et au moins 3 places dont une couverte pour les logements de type T5 et plus. Une place de stationnement maximum sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat quelle que soit leur taille.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière, par tranche complète de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, **la largeur minimale des accès ou voies nouvelles**, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 10	> 10
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3,5 m	5 m	8 m ou 7 m pour une voie à sens unique
	> 50 m		6,5 m	

Lorsque la largeur ainsi définie est supérieure ou égale à 5 m, la voie comprendra un trottoir.
Les voies de 8 m comprendront deux trottoirs.

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont exemptées des règles précédentes, mais sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces d'habitat qui se sont progressivement développés autour du centre ancien.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. La voie ferrée est de type 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositifs de l'annexe spécifique du présent PLU.

- Des axes de ruissellement temporaire lors d'orage sont identifiés sur le territoire (se reporter au plan de zonage). Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre, un recul de 5 m est à respecter par rapport à ces axes de ruissellement pour l'implantation des nouvelles constructions. De plus, de part et d'autre de l'axe de ruissellement, les caves et sous-sols sont interdits pour toute nouvelle construction.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

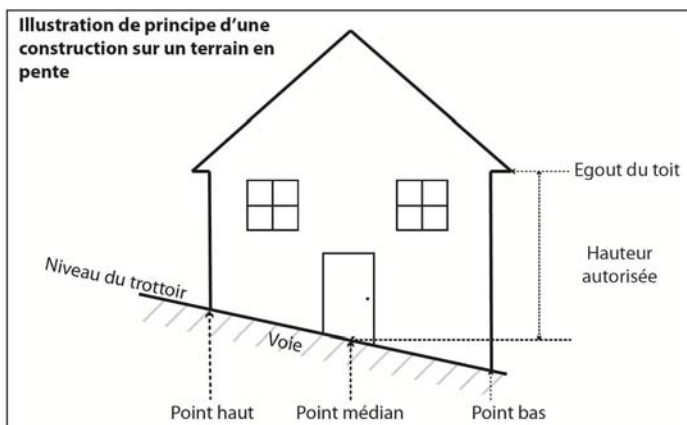
2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'à l'égout ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



- La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 7 m.
- Cette disposition ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
 - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 25 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
 - Soit en respectant des marges d'isolement.

Les ouvertures sont interdites en limite séparative.

2. Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures créant ou non des vues.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- 1- Les constructions sur une même propriété peuvent être contiguës ou respecter une marge d'isolement. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures créant ou non des vues.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, faisant appel :

- aux caractéristiques traditionnelles du bâti telles que décrites dans le présent règlement,
- ou aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans la pièce 2-1 « diagnostic » du PLU.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les murs, murets et grilles identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés ou restaurés à l'identique, sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades composées de moellons ou meulières apparents ne devront pas être revêtues d'enduit.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Implantation des constructions

Les constructions sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.

La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Les toitures « à la Mansart » sont également autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faitage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
 - à 3 pentes dite « à capucine »,
 - à 2 pentes dite « à bâtière »
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois nature à pose verticale est également autorisé.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

Les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants. Les coffrets extérieurs devront être encastrés sous le linteau de la fenêtre.

3- Les clôtures

La clôture sur rue sera constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum
- Soit d'un muret d'une hauteur d'environ 0,60 m, surmonté d'une structure ajourée, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (ajouré) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales (houx, troène commun, lauriers cerise, charmillles...). Les murets pourront être en moellons, meulière ou tout autre matériau enduit.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

Les portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Sur les limites séparatives, il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

4- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article. Cependant, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 25 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5- Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

6- Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

7- Exemptions

Les dispositions du présent chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents, aux appentis et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2-4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50% de la superficie de l'unité foncière sera végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et

doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-5 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement, et 0,5 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, au moins 2 places dont une couverte pour les logements de type T3 et T4 et au moins 3 places dont une couverte pour les logements de type T5 et plus. Une place de stationnement maximum sera exigée pour les logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat quelle que soit leur taille.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

Constructions à destination commerciale, et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière, par tranche complète de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, **la largeur minimale des accès ou voies nouvelles**, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 10	> 10
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3,5 m	5 m	8 m ou 7 m pour une voie à sens unique
	> 50 m		6,5 m	

Lorsque la largeur ainsi définie est supérieure ou égale à 5 m, la voie comprendra un trottoir. Les voies de 8 m comprendront deux trottoirs.

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat

CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Ainsi, son aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant une qualité urbaine et paysagère optimale, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Cette zone comporte les secteurs numérotés 1 et 3 sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles** (voir pièce N° 4 du PLU).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel
- Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. La voie ferrée est de type 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositifs de l'annexe spécifique du présent PLU.

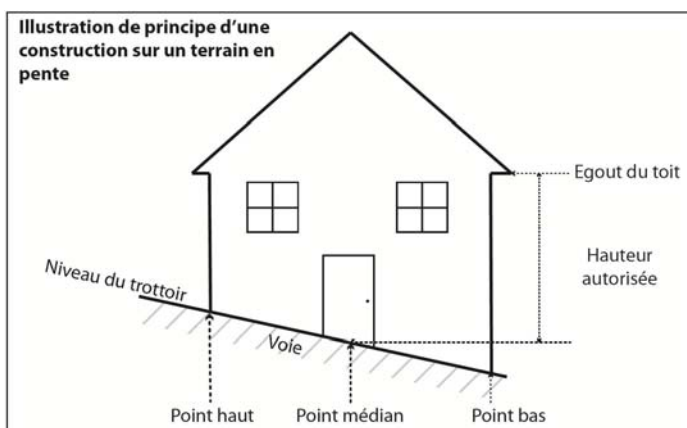
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 45 % de la superficie de la propriété.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 7 m à l'égout du toit dans le secteur 1AUB, et 7 m au faîtage dans le secteur 1AUA.
3. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations d'aménagement définies sur le secteur n°1 – Verdun (voir pièce n° 4 du PLU).

2. Dans le secteur 1AUb, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 25 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- Soit en respectant des marges d'isolement.

Les ouvertures sont interdites en limite séparative.

2. Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures créant ou non des vues.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. Les constructions sur une même propriété peuvent être contiguës ou respecter une marge d'isolement. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures créant ou non des vues.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 25 m².

2-3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions doivent respecter les orientations du présent article ainsi que celles définies dans la pièce n°4 du PLU.

Dans le secteur 1AUb uniquement, les constructions doivent présenter une architecture faisant appel :

- soit aux caractéristiques traditionnelles du bâti telles que décrites dans le présent règlement,
- ou soit aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Implantation des constructions

Les constructions sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.

La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Les toitures « à la Mansart » sont également autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faitage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
 - o à 3 pentes dite « à capucine »,
 - o à 2 pentes dite « à bâtière »
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

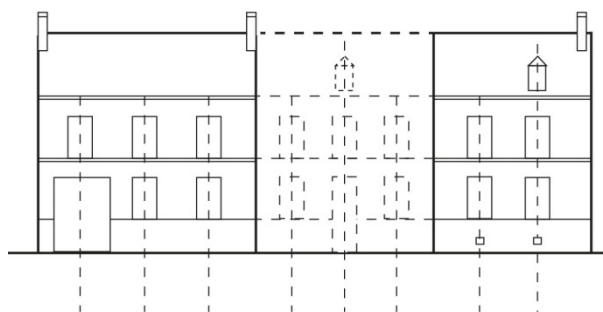
Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois nature à pose verticale est également autorisé.

Dans le secteur 1AUa, les façades ou pignons visibles depuis l'allée bordée d'arbres seront en pierres apparentes.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

3- Les clôtures

Dans le secteur 1AUa, les clôtures réalisées le long de l'allée seront végétalisées, éventuellement doublées de grillage vert.

Dans le secteur 1AUB, les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum
- Soit d'un muret d'une hauteur d'environ 0,60 m, surmonté d'une structure ajourée, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (ajouré) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales (houx, troène commun, lauriers cerise, charmilles...). Les murets pourront être en moellons, meulière ou tout autre matériau enduit.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

Les clôtures respecteront en outre les dispositions contenues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

Les portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Dans l'ensemble de la zone, sur les limites séparatives, il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

4- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article. Cependant, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 25 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5- Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

6- Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

7- Exemptions

Les dispositions du présent chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents, aux appentis et aux marquises
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2-4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 40% de la superficie de l'unité foncière sera végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

En outre, dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

2-5 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, au moins 2 places dont une couverte pour les logements de type T3 et T4 et au moins 3 places dont une couverte pour les logements de type T5 et plus. Une place de stationnement maximum sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat quelle que soit leur taille.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

Constructions à destination commerciale, et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière, par tranche complète de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Dans le secteur 1AUa, les conditions de desserte sont exemptées des dispositions qui suivent, mais doivent respecter les orientations définies dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

Dans le secteur 1AUb, les conditions de desserte doivent respecter les dispositions définies dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les dispositions suivantes.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, **la largeur minimale des accès ou voies nouvelles**, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 10	> 10
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3,5 m	5 m	8 m ou 7 m pour une voie à sens unique
	> 50 m		6,5 m	

Lorsque la largeur ainsi définie est supérieure ou égale à 5 m, la voie comprendra un trottoir. Les voies de 8 m comprendront deux trottoirs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Ace, créé afin de préserver les continuités écologiques et le secteur Ap, à préserver pour des raisons paysagères).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

Dans la zone A et le secteur Ace, hors secteur Ap :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole professionnelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

En outre, dans le secteur Ace

- les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des axes de ruissellement avec coulées de boues sont identifiés sur le territoire (se reporter au plan de zonage). Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de

ruissellement. A ce titre un recul de 10 m est à respecter par rapport à ces axes de ruissellement pour l'implantation des futurs bâtiments.

- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - Les bâtiments agricoles
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes en lien avec l'activité agricole,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour tout projet de construction dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
- La zone A est en partie concernée par un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse. Les secteurs impactés sont localisés sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.
- La commune est concernée par l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. La voie ferrée est de type 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositifs de l'annexe spécifique du présent PLU.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitat ne peut excéder 7 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies ferrées

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, le retrait est au moins égal à 5 mètres.
2. Cette largeur peut être réduite à 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à 3 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouvertures.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les bâtiments agricoles

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres et mates (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

2- Les autres constructions

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Implantation des constructions

Les constructions sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.
La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Les toitures « à la Mansart » sont également autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faîtage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
 - à 3 pentes dite « à capucine »,
 - à 2 pentes dite « à bâtière »
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois nature à pose verticale est également autorisé.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article. Cependant, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 25 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

Exemptions

Les dispositions du présent chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents, aux appentis et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3. Clôtures

Dans la zone A, pour les bâtiments agricoles uniquement, et dans le secteur Ace, les clôtures seront constituées de grillages à maille souple simple torsion. Il devra être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Dans la zone A, pour les bâtiments d'habitation, la clôture sur rue sera constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une surface ajourée dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (ajouré) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales Les murets pourront être en moellons, meulière ou tout autre matériau enduit.

Les portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Outre les éléments autorisés sur rue, la clôture pourra être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Cette zone N comprend :

- Le secteur Ng, secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) accueillant le café de la gare
- Le secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux
- Le secteur Ne dévolu plus spécifiquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans la zone N (hors secteur Nj) et le secteurs Ng

- Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher cumulée supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

En outre dans le secteur Ng :

- l'extension des commerces est autorisée dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU,
- les parcs de stationnement sont autorisés à condition d'être paysagés.

Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Dans le secteur Ne, sont autorisés :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- Des axes de ruissellement temporaires lors d'orage sont identifiés sur le territoire (se reporter au plan de zonage). Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre un recul de 10 m est à respecter par rapport à ces axes de ruissellement pour l'implantation des futurs bâtiments.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - Les bâtiments agricoles,
 - La réfection et l'extension limitée des autres constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour tout projet de construction dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
- La commune est concernée par l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. La voie ferrée est de type 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositifs de l'annexe figurant au présent règlement.

- La zone N est en partie concernée par un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse. Les secteurs impactés sont localisés sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU (annexe 9). Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Aucune prescription.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, le retrait est au moins égal à 6 mètres.

Cette largeur peut être réduite à 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, faisant appel aux caractéristiques traditionnelles du bâti telles que décrites dans le présent règlement.

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans la pièce 2-1 « diagnostic » du PLU.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les murs, murets et grilles identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés ou restaurés à l'identique, sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les façades composées de moellons ou meulières apparents ne devront pas être revêtues d'enduit.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Implantation des constructions

Les constructions sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.

La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Les toitures « à la Mansart » sont également autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faitage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

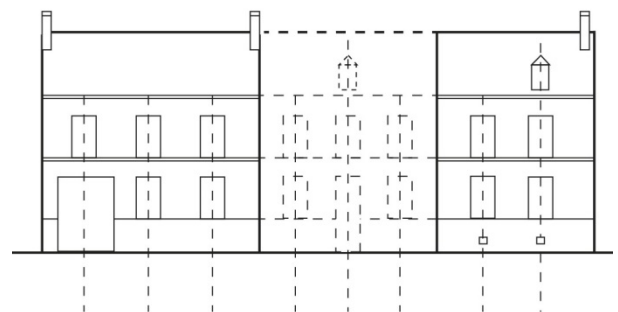
- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
 - à 3 pentes dite « à capucine »,
 - à 2 pentes dite « à bâtière »
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois nature à pose verticale est également autorisé.



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-contre.

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.
Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

3- Les clôtures

La clôture sur rue sera constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (grille) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales

Les portails seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Sur les limites séparatives, outre les éléments autorisés sur rue, la clôture pourra être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

4- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article. Cependant, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 25 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5- Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

6- Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique (sous réserve d'autorisation préfectorale),....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

7- Exemptions

Les dispositions du présent chapitre consacré à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents, aux appentis et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Annexes

- I. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES**
- II. RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR SOLS ARGILEUX**

I. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégrés à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N. Thépé, Paris



SDAP 95

Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est peiné sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

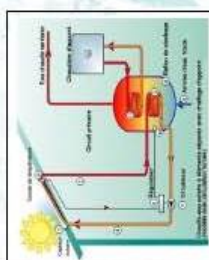
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-d'oise.pref.gouv.fr

ODEA95 :
www.val-d'oise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-d'oise.pref.gouv.fr
(juridique : service de l'éducation)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (pour les particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en œuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



II. RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR SOLS ARGILEUX



Retrait-gonflement des sols argileux

un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

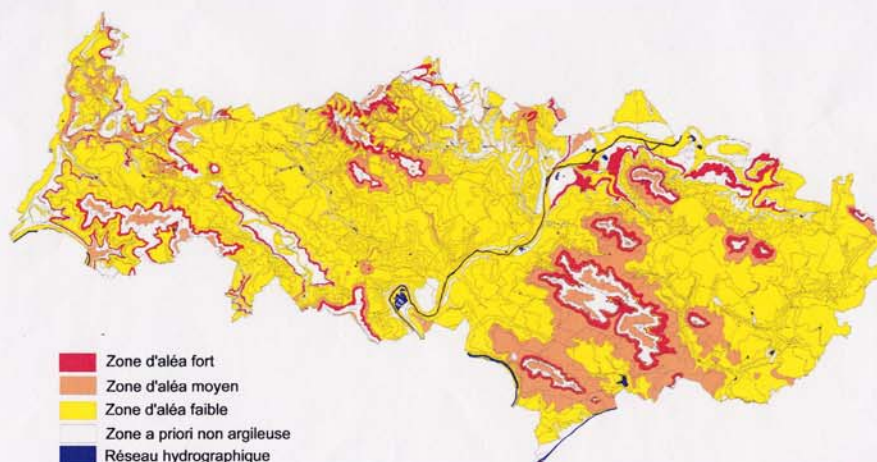
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Juillet 2004





Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

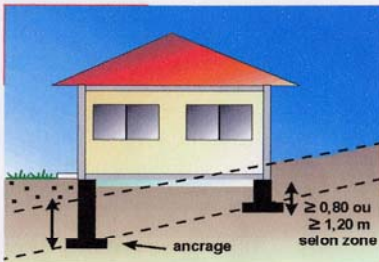
Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

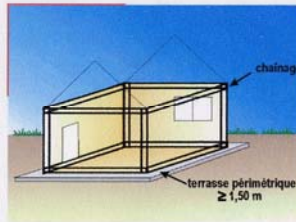


■ Adapter les fondations

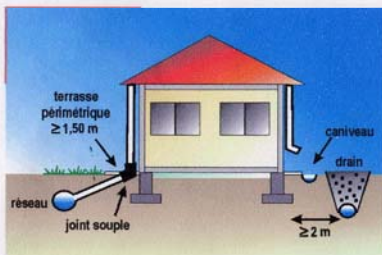
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

