

# Plan Local D'URBANISME

De Viarmes

Département du Val d'Oise

## 4. RÈGLEMENT

Arrêt du projet de PLU révisé soumis à délibération du Conseil Municipal

4 avril 2019

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »</u></b> .....	<b>8</b>
ZONE UA - Partie ancienne du bourg .....	9
ZONE UF - Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics .....	25
ZONE UG - Secteurs pavillonnaires .....	33
ZONE UI - Espaces dédiés aux activités économiques .....	49
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »</u></b> .....	<b>59</b>
ZONE AU - Zone à urbaniser pour le développement urbain .....	60
ZONE AUI - Zone à urbaniser pour le développement d'activités économiques .....	75
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À PROTÉGER</u></b> .....	<b>82</b>
ZONE A - Zone agricole .....	83
ZONE N - Zone naturelle .....	90
<b><u>TITRE V - ANNEXES</u></b> .....	<b>98</b>
ANNEXE I - Définition .....	99
ANNEXE II – Liste des espèces envahissantes interdites .....	117
ANNEXE III – Patrimoine bâti et hydraulique .....	118

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1, L151-11, L151-2, L151-45, L151-46, L151-47, L151-48, L152-9, L153-1, L153-2, L153-3, L153-7, L153-9, L163-3, R.151-17, R122-2, R151-27, R151-28, R151-30, R151-33, R151-39, R151-42, R151-43, R151-47 et R151-49 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VIARMES**.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux ou aménagements.

## **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement, le Code du Patrimoine, etc.

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L.102-13 et L424-1 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L.111-11 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-26, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-27, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L152-7 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 L151-43, 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 des servitudes 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'État, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

**3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime** : « 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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime, 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 de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime ».

**4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

**5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :**

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- les projets d'intérêt général ...

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en :

- 1) zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UF, UG, UI.
- 2) zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : AU, AUI.
- 3) zones à protéger**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.

Chaque zone comporte un corps de règles organisé autour de 3 chapitres thématiques et de différents articles préconisés par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

### **CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

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

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

**Article 3** : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle

## **CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**Article 4** : Emprise au sol des constructions

**Article 5** : Implantation des constructions

5.1 : Par rapport aux voies et emprises publiques

5.2 : Par rapport aux limites séparatives

5.3 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 6** : Hauteur maximale des constructions

**Article 7** : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

**Article 8** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

**Article 9** : Réalisation d'aires de stationnement

**Article 10** : Performances énergétiques et environnementales

## **CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux**

**Article 11** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Article 12** : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

**Article 13** : Infrastructures et réseaux de communication électronique

### **Le plan de zonage comporte également :**

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41), énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, identifiés par des ronds verts.

Dans les espaces boisés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsque qu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou mort,
  - des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
  - une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
  - une forêt publique soumise au régime forestier.
- le tracé de « linéaires commerciaux » qui s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la vocation commerciale et artisanale (article L.151-16 du code de l'urbanisme). Les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies aux articles 1 et 3 du présent règlement pour chacune des zones concernées.
- la localisation des éléments du patrimoine bâti et hydraulique à préserver, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- la localisation des espaces verts, des vergers, des alignements d'arbres et de la ripisylve à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- la localisation des arbres remarquables, protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- la localisation des sentes et chemins à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- le tracé des axes de ruissellement (secteurs concernés par un risque d'inondation pluviale).
- la limite de protection des massifs de plus de 100 ha (lisière de 50 m du SDRIF).
- Les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique.

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **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.

### **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur Viarmes au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Sur ces périmètres les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

### **ILLUSTRATION DU RÈGLEMENT (CF. ARTICLE R.151-11 CU)**

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

### **APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (CF. ARTICLE R.151-21 CU)**

Il est précisé que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

### **ÉLÉMENTS BÂTIS, PAYSAGERS OU NATURELS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19 CU ou L.151-23 CU, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme).

### **LIGNES ÉLECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION**

Les règles de prospect et d'implantation (articles 4 à 10 du présent règlement) ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, matérialisés sur le plan de zonage, il est autorisé les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »**

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

- **UA** : zone urbaine-correspondant aux parties anciennes du village ;
- **UF** : zone urbaine-correspondant aux équipements collectifs ;
- **UG** : zone urbaine d'habitat correspondant à l'extension des parties anciennes du village sous une forme pavillonnaire ;
- **UI** : zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques existantes.

# ZONE UA

## PRÉAMBULE

*La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Viarmes. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui en sont le complément naturel. Une grande partie de cette zone est comprise dans un Périmètre de Protection des Monuments Historiques.*

*Dans le but d'accompagner les mutations de certains sites, deux secteurs sont distingués : UAa, correspondant à l'îlot de l'EHPAD rue de la Garenne et UAb, correspondant aux terrains mutables rue Eugène Lair / ruelle du Four et au site de la Gendarmerie.*

## **CHAPITRE UA 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que les commerces et les activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 dans les Espaces Verts à Protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

#### **• 1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher (SDP) ne soit pas supérieure à 500 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (Cf. article R111-2 du code de l'urbanisme).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

Les annexes, sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure ou égal à 15m<sup>2</sup>.

**Dans le sous-secteur UAa**, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (*Cf. OAP Centre-ville*).

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909Z) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Des travaux sur les éléments bâtis et hydraulique protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Ils devront respecter les dispositions de l'annexe III figurant au présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

- Les Espaces Verts à Protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Seuls sont autorisés : les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques.
- Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens.

Une petite partie de la zone UA est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles matérialisées sur les documents graphiques. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

## **Article UA 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Le long des « linéaires commerciaux » délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 CU, les rez-de-chaussée des constructions doivent être affectés aux commerces et activités de service ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

## **CHAPITRE UA 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UA 4 : Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

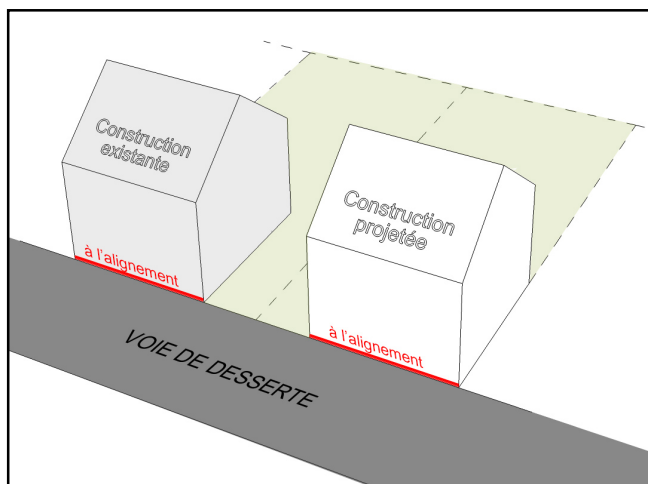
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

### **Article UA 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.

Au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, toute construction nouvelle est interdite.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation est au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux constructions annexes, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

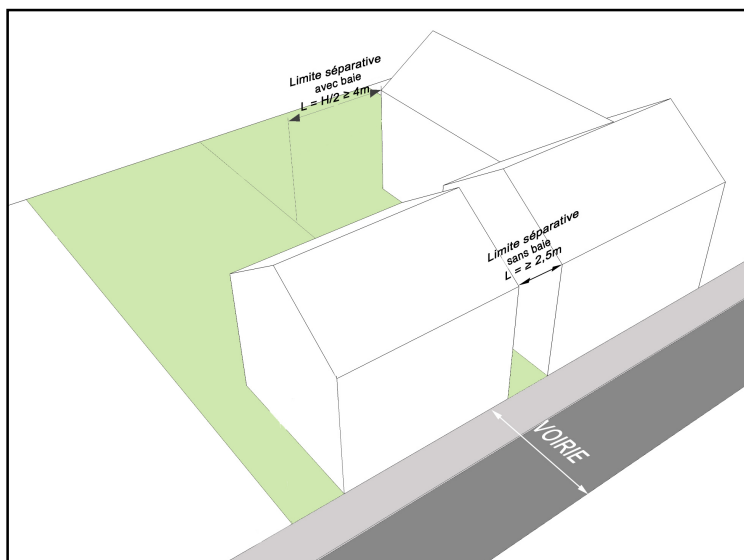
Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

### Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Nota : pour la notion de hauteur prise en compte dans le calcul des marges d'isolement, se reporter à l'article 6 ci-après.

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours à verre dormant.



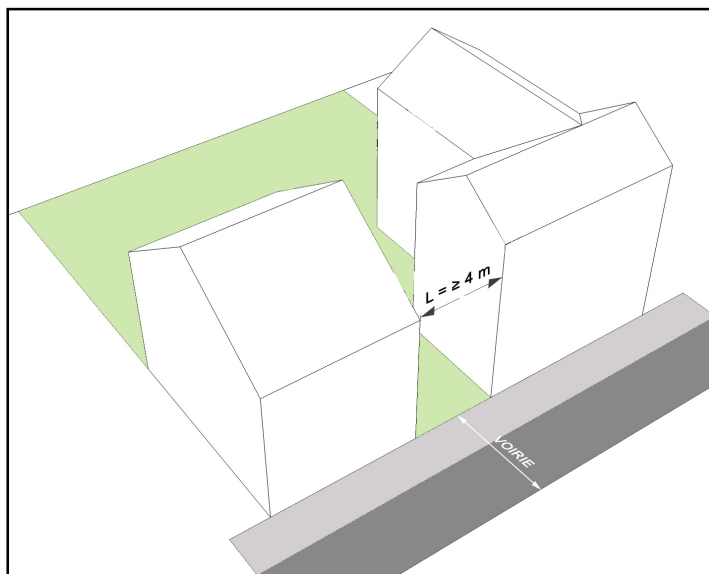
Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions annexes, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum. Cependant, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les annexes pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées 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 baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à : 4 mètres.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes,
- aux constructions annexes dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

### Article UA 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4 (R+2+combles aménageables).

A l'alignement, cette hauteur maximum ne pourra toutefois excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut ni être inférieure à la hauteur du bâtiment mitoyen le plus bas.

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## **Article UA 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

*Une grande partie de la zone UA est comprise dans un Périmètre de Protection des Monuments historiques. Au sein de ce périmètre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme. Il pourra faire des prescriptions sur les thèmes abordés dans l'article UA 7 (matériaux à utiliser, ceux interdits,...). À l'intérieur de ce périmètre de protection, il est recommandé de consulter l'ABF avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation.*

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article 7 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

### **Aspect général, volume**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Percements**

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti ; les baies devront être plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à  $H$  (hauteur) =  $1,5 \times L$  (largeur).

La longueur cumulée des châssis de toit doit être inférieure au quart de la longueur de la façade. Les châssis de toit ne doivent pas être accolés et doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous. Ces châssis ne présenteront pas de saillie par rapport au plan de la toiture.

Deux types de châssis sont possibles :

- Les châssis à tabatière de dimension n'excédant pas 0,55 mètre de large et 0,80 mètre de hauteur ;
- les châssis basculants ou pivotants de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de large et 1,00 mètres de hauteur.

Les châssis de toit devront être installés à 1,90 m minimum au-dessus du plancher. Dans le cas contraire, la façade ne sera pas considérée comme une façade aveugle, mais comme une façade comportant des baies.

Les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

### **Couverture**

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées en tuiles plates à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des toitures des couvertures anciennes du village. La couleur de ces tuiles doit se situer dans la gamme de teintes tirant sur le rouge brun, terre de Sienne...

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## **Murs**

### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

### **Couleur :**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les couleurs vives sont interdites.

## **Menuiseries extérieures**

Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

### **Vérandas**

Les toitures des vérandas auront un aspect de verre ou de zinc. Les trames pour la structure et les chevrons en toitures sont très étroites.

## **Clôtures**

### **Clôtures sur rue**

Les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

Sauf impossibilité technique justifiée, si un terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, son propriétaire devra implanter le portail d'accès au terrain avec un recul de 1,50 m par rapport à la limite de propriété.

En façade, les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être en harmonie avec les clôtures et les bâtiments avoisinants.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Lorsque la clôture n'assure pas une continuité bâtie, sa hauteur ne peut excéder 1,80 mètre et doit être composée :

- Soit d'un mur plein en moellons, en briques pleines ou en parpaings enduits,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un système à clairevoie dans la proportion de 1/3 pour le mur et 2/3 le système à clairevoie.

Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum sera nécessaire, garantissant en limite de propriété la séparativité des eaux de ruissellement.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.

#### Clôtures en limite séparative

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur plein
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive

L'emploi de plaques de béton est prohibé.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

#### Panneaux solaires

Les panneaux pourront être admis en toiture et en façade, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Les panneaux devront être incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Une mise en œuvre, non visible du domaine public sera recherchée.

#### Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

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

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

## Article UA 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

### • Espaces verts

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous :

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25cm de terre végétale	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre et revêtement perméable	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissement vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

### • Plantations

Les espaces laissés libres par les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment les aires de stationnement non couvertes.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou ne sont pas soumises aux règles précédentes relatives aux espaces verts et aux plantations.

## Article UA 9 : Réalisation d'aires de stationnement

### 1 - Principes

#### Pour le stationnement des véhicules motorisés :

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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 (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (*Cf. article L151-33 du Code de l'Urbanisme*).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Pour les constructions nouvelles, comportant 2 logements et plus, la création de « places commandées » n'est pas autorisée.

Pour tous les nouveaux aménagements de parking et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

#### Pour le stationnement des vélos :

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions nouvelles comportant 2 logements ou plus.

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 2 - Nombre d'emplacements

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Habitation	Logement	<p>Il sera aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions ne comportant qu'un logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places de stationnement pour les constructions inférieures à 150m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>3 places de stationnement pour les constructions supérieures à 150m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> </li> <li>Pour les constructions de 2 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de SDP.</li> <li>Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Places visiteurs :</b> dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de construction comportant 2 logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.</p> <p><b>Dans le secteur UAb :</b> 1 place de stationnement par logement.</p>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Au-delà de 300m<sup>2</sup> de SDP, 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	<p>L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*.</p>
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerces de gros		
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place PMR et 1 place livraison (y compris dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel).</li> </ul>	<p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par chambre d'hôtel</li> <li>une place pour car par tranche entamée de 100 chambres.</li> </ul>	

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SDP, 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<p>Ne sont pas soumis au présent article.</p> <p>Pour ces constructions, 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.</p>	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

\* Pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## Article UA 10 : Performances énergétiques et environnementales

### • Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

Il est également recommandé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une ZAC, de viser le label E+C-.

- **Dispositions particulières**

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

### **CHAPITRE UA 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **Article UA 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

- **Voies nouvelles (hors impasses)**

Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 6m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

- **Voies nouvelles en impasse**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

- **Les accès particuliers**

Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%.

## **Article UA 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

### **4 – Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront notamment être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les locaux de stockage des déchets sont mutualisables à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions de 15 logements et plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes techniques du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. L'installation de conteneurs enterrés ne sera pas autorisée en cas de passage d'un réseau aérien au-dessus des conteneurs.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux nouvelles constructions comportant un seul logement,
- aux extensions de constructions existantes légalement édifiées à destination d'habitation sans création de nouveaux logements.

### **Article UA 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

# ZONE UF

## PRÉAMBULE

*La zone UF est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.*

## **CHAPITRE UF 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de service
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UF-2 ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.
- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espace Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 2 dans les Espaces Verts à Protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 2 ;
  - Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UF 2.

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

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (surveillance, gardiennage, logements et services du personnel).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

#### **• 2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909Z et la voie ferrée « ligne Montsoul-Maffliers à Luzarches ») : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z et de la voie ferrée sera imposé.

Une partie de la zone UF est couverte par le plan de prévention des risques (PPR matérialisé sur les documents graphiques) lié aux anciennes carrières souterraines abandonnées, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

A l'intérieur des espaces où figurent ces anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Des travaux sur les éléments bâtis protégés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Ils devront respecter les dispositions de l'annexe III figurant au présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

- Les espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Seuls sont autorisés : les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques.

Une petite partie de la zone UF est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles matérialisées sur les documents graphiques. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- Les installations sportives et les aires de stationnement de plein air.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public, sous réserve d'un accord de RTE.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique.

### **Article UF 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE UF 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UF 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UF 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées en recul ou à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

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

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UF 6 : Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UF 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

##### **Clôtures sur rue**

Les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

Sauf impossibilité technique justifiée, si un terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, son propriétaire devra implanter le portail d'accès au terrain avec un recul de 1,50 m par rapport à la limite de propriété.

Les clôtures devront être constituées dans leur partie basse d'un muret en maçonnerie. Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum sera nécessaire, garantissant en limite de propriété la séparativité des eaux de ruissellement.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

**Article UF 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction et non occupés par des aires de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Article UF 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

- **Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour ces constructions, 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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour tous les nouveaux aménagements de parking et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- **Pour le stationnement des vélos**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un espace dédié au stationnement des vélos d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.

- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux vélos peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **Article UF 10 : Performances énergétiques et environnementales**

### **• Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

### **• Dispositions particulières**

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE UF 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UF 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les voies devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies en impasse, doivent être aménagées, dans leur partie finale, par une aire de retournement permettant à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Article UF 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;

- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

### **4- Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux de stockages pour les déchets pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

### **Article UF 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

# ZONE UG

## PRÉAMBULE

*La zone UG correspond à une zone d'extension du bourg ancien qui s'est développée sous la forme d'un tissu pavillonnaire.*

## **CHAPITRE UG 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que les commerces et les activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espace Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UG 2 dans les espaces verts à protéger, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UG 2 ;
  - Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

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

#### **1 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerces de gros, de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher (SDP) ne soit pas supérieure à 500 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (Cf. article R111-2 du code de l'urbanisme).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les annexes, sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909Z et la voie ferrée « ligne Montsoul-Maffliers à Luzarches ») : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z et de la voie ferrée sera imposé.

Une partie de la zone UG est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction (à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif) ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Des travaux sur les éléments bâtis protégés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Ils devront respecter les dispositions de l'annexe III figurant au présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

- Les espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Seuls sont autorisés : les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques.
- Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens.

Une partie de la zone UG est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles matérialisées sur les documents graphiques. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- Les terrains de sports et les aires de stationnement réalisées en extérieurs non couvertes.

### **Article UG 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Le long des « linéaires commerciaux » délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 CU, les rez-de-chaussée des constructions doivent être affectés aux commerces et activités de service ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

## **CHAPITRE UG 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UG 4 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

**Dans le secteur UGa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

### **Article UG 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

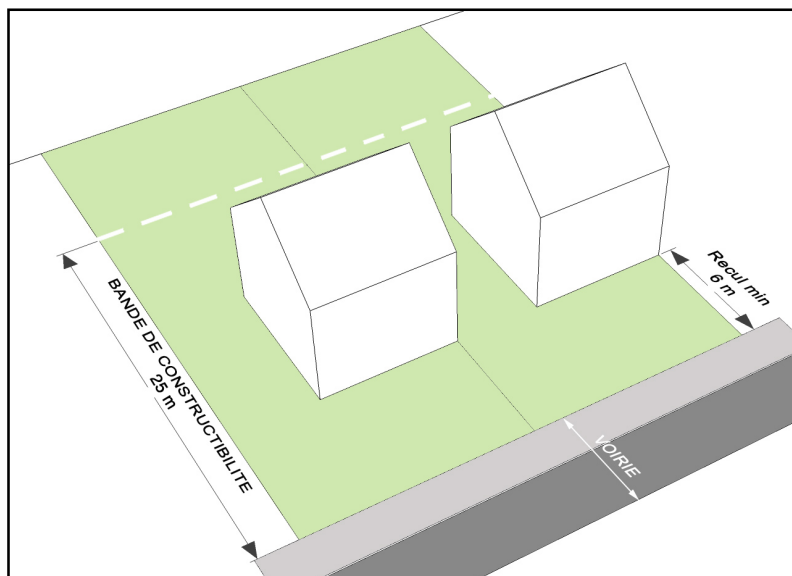
**1.** Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ne soit pas diminuée,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ne soit pas diminuée,

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...).

**2. Dans la zone UG, à l'exception du secteur UGa, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres** de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée.



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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée ;
- aux constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- à l'extension des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de respecter la marge de recul de 6 mètres
- aux terrasses non couvertes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- aux escaliers et perrons édifiés dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure à 2 mètres et qu'ils sont liés à la construction principale.

**3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.**

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, les constructions seront implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**Dans le secteur UGa**, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

## Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

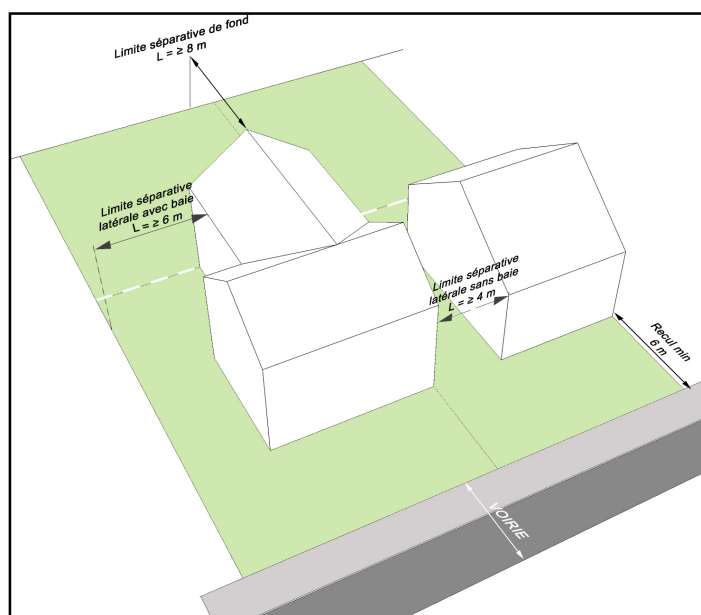
Nota : pour la notion de hauteur prise en compte dans le calcul des marges d'isolement, se reporter à l'article 6 ci-après.

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

### Pour les limites séparatives latérales :

- **Lorsque la façade comporte des baies**, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- **Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours à verre dormant**, le retrait doit être au moins égal à 4m.

**Pour les limites séparatives de fond de terrain :** le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.



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

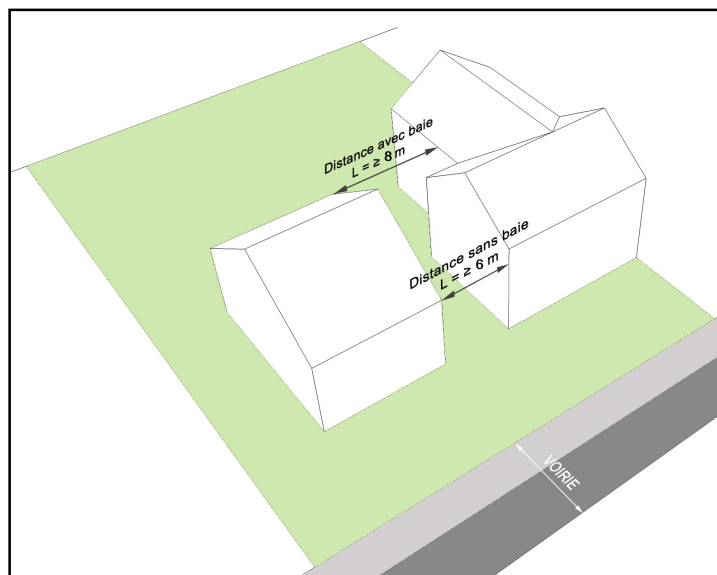
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ,
- aux constructions annexes dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de  $15 \text{ m}^2$  et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum. Cependant, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les annexes seront implantés sur une limite séparative ou en retrait ;
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées 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 baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 mètres minimum, lorsque l'une des façades comportent des baies
- 6 mètres minimum, lorsque les façades sont aveugles ou comportent des jours à verre dormant.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes,
- aux annexes dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

### Article UG 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux ». Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2 (R+combles aménageables ou R+1).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## **Article UG 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **TOITURE ET COUVERTURE**

En cas de toiture à pente, les toitures seront composées d'éléments à deux ou quatre versants. Les pentes varieront entre 30° et 45°. Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est toutefois recommandé de les végétaliser.

Les toitures à pans seront réalisées en tuiles ou en ardoises ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

Les toitures des annexes seront réalisées avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

Les extensions et bâtiments annexes accolés à la construction principale peuvent avoir une toiture à un seul versant.

### **FAÇADES ET PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### **OUVERTURES**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

## **CLOTURES**

### ***Clôtures sur rue***

Les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

Sauf impossibilité technique justifiée, si un terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, son propriétaire devra implanter le portail d'accès au terrain avec un recul de 2 m par rapport à la limite de propriété.

En façade, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre et doit être composée d'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre en moellons, en briques pleines ou en parpaings enduits ou ayant l'aspect de ces matériaux, surmonté d'un système à clairevoie ou d'une barrière en bois simple, doublé d'une haie vive.

Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum sera nécessaire, garantissant en limite de propriété la séparativité des eaux de ruissellement.

L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.

### ***Clôtures en limite séparative***

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre et sera constituée :

- Soit d'un muret n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille en fer ou d'une barrière en bois simple et éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein
- Soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

## **BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION**

Les annexes doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

## **EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **Article UG 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

#### **Espaces verts**

50% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

**Dans le secteur UGa**, 55% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

#### **Plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UG 5.1 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

### **Article UG 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

#### **1 - Principes**

- **Pour le stationnement des véhicules motorisés :**

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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 (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (Cf. *article L151-33 du code de l'urbanisme*).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Pour les constructions nouvelles, comportant 2 logements et plus, la création de « places commandées » n'est pas autorisée.

**Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les places de stationnement demandées devront être obligatoirement réalisées en extérieure (non closes). Toutefois, les places supplémentaires pourront être closes et couvertes (garage par exemple).**

Pour tous les nouveaux aménagements de parking et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- **Pour le stationnement des vélos :**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions nouvelles comportant 2 logements ou plus.

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

**2 - Nombre d'emplacements**

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux roues-motorisés.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	Logement	Il sera aménagé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions ne comportant qu'un logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places de stationnement pour les constructions inférieures à 150m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>3 places de stationnement pour les constructions supérieures à 150m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> </li> <li>Pour les constructions de 2 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>En outre, si le terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, le constructeur doit réaliser, sur son terrain, en bordure de la voie et à l'extérieur de la clôture éventuelle, une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.</p> <p><b>Places visiteurs :</b> dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de construction comportant 2 logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.</p>	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales  1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail --- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle --- Commerces de gros	2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*.  Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
	Restauration	3 places de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de restaurant.  Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par chambre d'hôtel</li> <li>Une place pour car par tranche entamé de 100 chambres.</li> </ul>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera aménagé une place pour 55m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<p>Ne sont pas soumis au présent article.</p> <p>Pour ces constructions, 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.</p>	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

\* Pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## Article UG 10 : Performances énergétiques et environnementales

### • Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

Il est également recommandé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une ZAC, de viser le label E+C-.

- **Dispositions particulières**

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE UG 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UG 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

- **Voies nouvelles (hors impasses)**

Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 6m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

- **Voies nouvelles en impasse**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

- **Les accès particuliers**

Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%.

## **Article UG 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet

(études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vider en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

### **4- Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront notamment être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les locaux de stockage des déchets sont mutualisables à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions de 15 logements et plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes techniques du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. L'installation de conteneurs enterrés ne sera pas autorisée en cas de passage d'un réseau aérien au-dessus des conteneurs.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux nouvelles constructions comportant un seul logement,
- aux extensions de constructions existantes légalement édifiées à destination d'habitation sans création de nouveaux logements.

### **Article UG 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

# ZONE UI

## PRÉAMBULE

*La zone UI est destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.*

*Elle concerne une partie du territoire au Nord de la commune, sur lequel est implanté le supermarché Carrefour Market (Ula), ainsi qu'une partie au Sud, occupée par la zone d'activités de l'Orme.*

## **CHAPITRE UI 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
  - Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

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

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone, qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités et limitées à 1 logement d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> de SDP maximum.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

#### **2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence les RD 909Z et RD 922) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z et de la RD 922 sera imposé.

Une partie de la zone UI est concernée par des axes de ruissellement temporaire lors d'orage (matérialisés sur les documents graphiques).

Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- Les terrains de sports et les aires de stationnement réalisées en extérieurs non couvertes.

### **Article UI 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE UI 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UI 4 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles de la zone.

### **Article UI 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprises des voies privées, existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

### ***Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)***

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui est le plus proche.

**Lorsque la façade comporte des baies** : le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4m.

**Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours à verre dormant** : le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 2,5m.

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

La disposition précédente ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'extension, la surélévation des constructions existantes légalement édifiées 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 baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

## Article UI 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère/faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux. Toutefois, **dans le secteur U1a**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## **Article UI 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CLOTURES**

#### Clôtures sur rue

Les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

Sauf impossibilité technique justifiée, si un terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, son propriétaire devra implanter le portail d'accès au terrain avec un recul de 1,50 m par rapport à la limite de propriété.

La clôture ne doit pas excéder une hauteur de 2 mètres. Elle doit être constituée par des grilles ou treillages doublés d'une haie vive et surmontant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum sera nécessaire, garantissant en limite de propriété la séparativité des eaux de ruissellement.

#### Clôtures en limite séparative

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres et sera constituée :

- Soit d'un muret n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille en fer ou d'une barrière en bois simple et doublé d'une haie vive
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

## **Article UI 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction et non occupés par des aires de stationnement.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UI-5.1 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige, des plantes d'agrément.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront imposés autour des aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

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

Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## **Article UI 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### **1 – Principes**

#### **Pour le stationnement des véhicules motorisés :**

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (*Cf. article L.151-33 du Code de l'Urbanisme*).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Pour tous les nouveaux aménagements de parking et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

#### **Pour le stationnement des vélos :**

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.

- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux vélos peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **2 - Nombre d'emplacements**

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux roues-motorisés.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail --- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle --- Commerces de gros	2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*.
	Bureaux	• Il sera aménagé une place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP.	1,5% de la surface de plancher
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie --- Entrepôt	• 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour toutes ces constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules poids lourds

\* Pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## Article UI 10 : Performances énergétiques et environnementales

### • Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

### • Dispositions particulières

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE UI 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UI 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Article UI 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

### **4- Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux de stockages pour les déchets pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

**Article UI 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISÉES « AU »**

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

- **AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ;
- **AUI** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques ;

# ZONE AU

## PRÉAMBULE

*La zone AU est destinée à permettre le développement urbain de la ville sous réserve du respect du règlement et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).*

## **CHAPITRE AU 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2 dans les espaces verts à protéger, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols.

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

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sur chacun des secteurs AUa et AUd, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Sur le secteur AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerces de gros, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher (SDP) ne soit pas supérieure à 500 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (Cf. article R111-2 du code de l'urbanisme).

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les annexes, sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909Z) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Seuls sont autorisés : les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

## **Article AU 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE AU 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article AU 4 : Emprise au sol des constructions**

Pour les secteurs AUa et AUb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain. Cette emprise au sol est constituée de la superficie hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

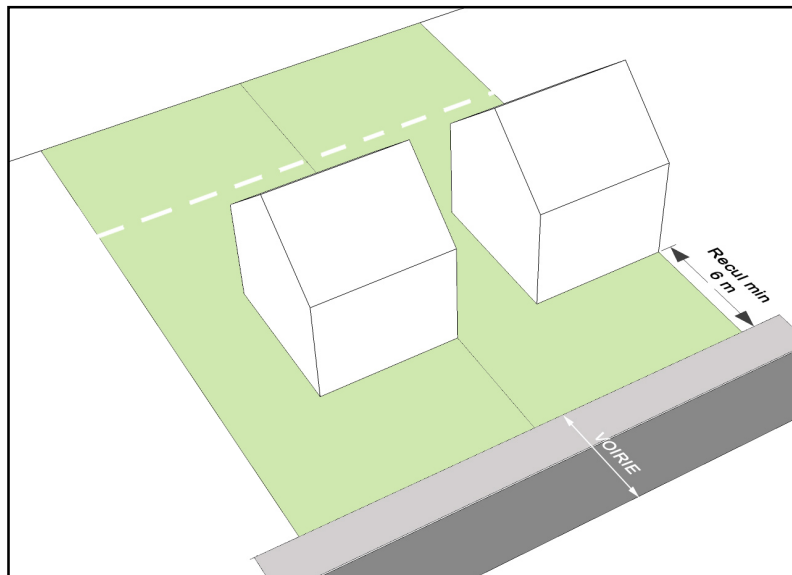
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article AU 5 : Implantation des constructions

### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

**Dans les secteurs AUa et AUb**, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**Dans le secteur AUd**, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.



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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...).

### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

**Dans les secteurs AUa et AUb**, les constructions seront implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.

**Dans le secteur AUd**, les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

**Pour l'ensemble des secteurs (AUa, AUb et AUd)**, en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

#### Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Nota : pour la notion de hauteur prise en compte dans le calcul des marges d'isolement, se reporter à l'article 6 ci-après.

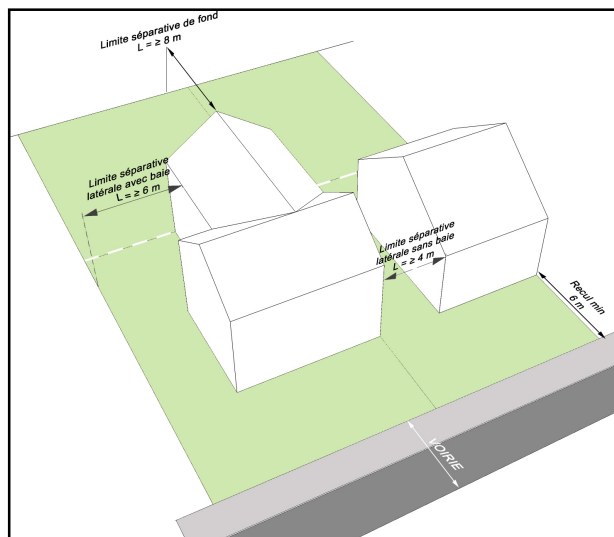
En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Dans le secteur AUa et AUb :

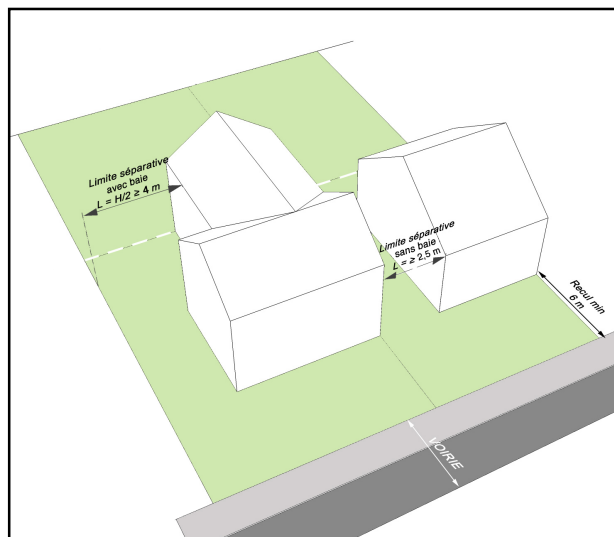
**Pour les limites séparatives latérales :**

- Lorsque la façade comporte des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours à verre dormant, le retrait doit être au moins égal à 4m.

**Pour les limites séparatives de fond de terrain :** le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.



**Dans le secteur AUd :** Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours à verre dormant.



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

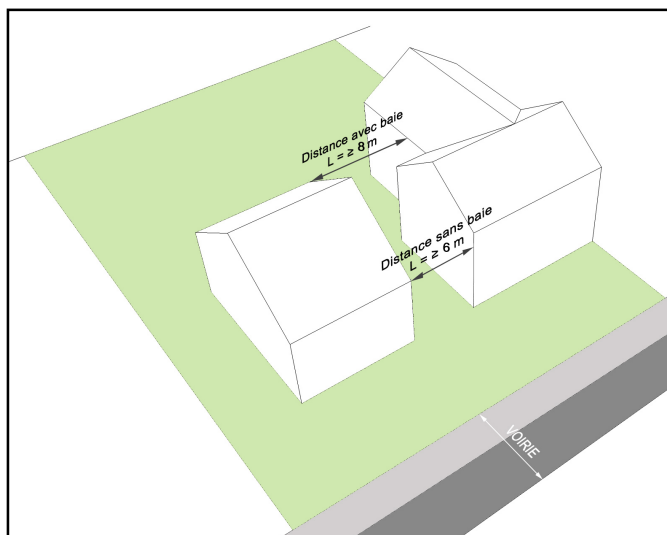
**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15 m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour constructions, le recul imposé est de 1 mètre minimum.

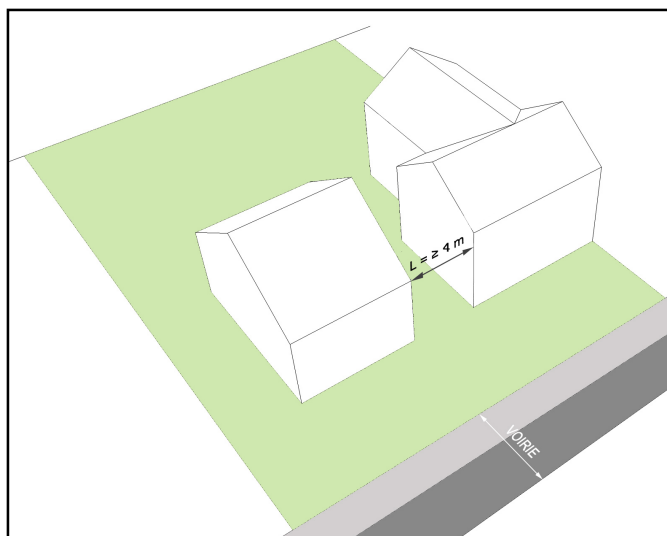
### 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs **AUa** et **AUb**, la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 mètres minimum, lorsque l'une des façades comportent des baies ;
- 6 mètres minimum, lorsque les façades sont aveugles ou comportent des jours à verre dormant.



Dans le secteur **AUd** : La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à : 4 mètres.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes,
- aux annexes dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15 m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,

## Article AU 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Pour les secteurs AUB et AUd :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux.
- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 (R+1+ combles aménageables ou R+2).

### Pour le secteur AUa:

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux.
- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2 (R+Combles aménageables ou R+1).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article AU 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Dans le secteur AUB :

- la longueur des façades ne pourra pas être supérieure à 35 m.
- dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15m, afin de créer un rythme traditionnel parcellaire.

## TOITURE ET COUVERTURE

En cas de toiture à pente, les toitures seront composées d'éléments à deux versants. Les pentes varieront entre 30° et 45°. Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est toutefois recommandé de les végétaliser.

Les toitures à pans seront réalisées en tuiles ou en ardoises ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

Les toitures des annexes seront réalisées avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale peuvent avoir une toiture à un seul versant.

### **FAÇADES ET PAREMENTS EXTERIEURS**

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

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### **OUVERTURES**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

### **CLOTURES**

#### *Clôtures sur rue*

Les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

Sauf impossibilité technique justifiée, si un terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, son propriétaire devra implanter le portail d'accès au terrain avec un recul de 1,50 m par rapport à la limite de propriété.

En façade, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre et doit être composée d'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre en moellons, en briques pleines ou en parpaings enduits ou ayant l'aspect de ces matériaux, surmonté d'un système à clairevoie ou d'une barrière en bois simple ou d'un système à clairevoie, doublé d'une haie vive.

Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum sera nécessaire, garantissant en limite de propriété la séparativité des eaux de ruissellement.

L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.

#### *Clôtures en limite séparative*

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètres et sera constituée :

- Soit d'un muret n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille en fer ou d'une barrière en bois simple et éventuellement doublé d'une haie vive
- Soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

### **BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION**

Les annexes doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

### **EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **Article AU 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

- **Espaces verts :**

30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous :

<b>Types d'espaces végétalisés</b>	<b>Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés</b>
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre et revêtement perméable	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissement vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

- **Plantations :**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article AU-5.1 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## **Article AU 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### **1 - Principes**

#### **Pour les véhicules motorisés :**

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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 (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Pour les constructions nouvelles, comportant 2 logements et plus, la création de « places commandées » n'est pas autorisée.

**Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les places de stationnement demandées devront être obligatoirement réalisées en extérieure (non closes). Toutefois, les places supplémentaires pourront être closes et couvertes (garage par exemple).**

Pour tous les nouveaux aménagements de parking et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

#### **Pour le stationnement des vélos :**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions nouvelles comportant 2 logements ou plus.

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 2 – Nombre d'emplacements

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Habitation	Logement	Il sera aménagé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions ne comportant qu'un logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places de stationnement pour les constructions inférieures à 150m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>3 places de stationnement pour les constructions supérieures à 150m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> </li> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de SDP pour les constructions de 2 logements ou plus.</li> </ul>	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales  1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas
	Hébergement	En outre, si le terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, le constructeur doit réaliser, sur son terrain, en bordure de la voie et à l'extérieur de la clôture éventuelle, une place de stationnement par logement. <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par logement pour les logements sociaux.</li> </ul> <b>Places visiteurs :</b> dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de construction comportant 2 logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail --- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle --- Commerces de gros	2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*.  Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
	Restauration	3 places de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de restaurant.  Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par chambre d'hôtel</li> <li>Une place pour car par tranche entamé de 100 chambres.</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera aménagé une place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>	1,5% de la surface de plancher
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		<p>Ne sont pas soumis au présent article.</p> <p>Pour ces constructions, 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.</p>	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

\* Pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## Article AU 10 : Performances énergétiques et environnementales

### • Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

Il est également recommandé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une ZAC, de viser le label E+C-.

- **Dispositions particulières**

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE AU 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

- **Voies nouvelles (hors impasses)**

Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 6m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

- **Voies nouvelles en impasse**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

En tout état de cause, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

## **Article AU 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

### **4- Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront notamment être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les locaux de stockage des déchets sont mutualisables à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions de 15 logements et plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes techniques du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. L'installation de conteneurs enterrés ne sera pas autorisée en cas de passage d'un réseau aérien au-dessus des conteneurs.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux nouvelles constructions comportant un seul logement,
- aux extensions de constructions existantes légalement édifiées à destination d'habitation sans création de nouveaux logements.

### **Article AU 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

# ZONE AUI

## PRÉAMBULE

*La zone AUI est destinée à permettre le développement, au Sud du territoire communal en continuité de la zone d'activités de l'Orme existante, d'activités économiques sous réserve du respect du règlement et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » OAP.*

## **CHAPITRE AUI 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUI-2
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols.

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

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone, qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités et limitées à 1 logement d'une superficie de 60m<sup>2</sup> de SDP maximum.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

#### **2 - Protections, risques, nuisances**

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909Z) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z sera imposé.

Une partie de la zone AUI est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques). Dans le cas d'une ZAC, toutes les précautions doivent être prises pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération. La notice ou l'étude d'impact devra comporter

un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre, ainsi que les conditions de gestion et d'évacuation des eaux.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

### **Article AUI 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE AUI 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article AUI 4 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article AUI 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

##### **Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)**

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

**Lorsque la façade comporte des baies** : le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4m.

**Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours à verre dormant** : le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 2,5m.

La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article AUI 6 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère/faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux. La hauteur est mesurée au centre de la façade.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article AUI 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article AUI 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

#### **Article AUI 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

##### **1 – Principes**

##### **Pour le stationnement des véhicules motorisés**

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (Cf. article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

### Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux vélos peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

L'espace de stationnement vélo demandé ci-après peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **2 - Nombre d'emplacements**

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail ---	2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*.  Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
	Commerce de gros ---		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera aménagé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	1,5% de la surface de plancher
	Industrie --- Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour toutes ces constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules poids lourds

\* Pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## Article AUI 10 : Performances énergétiques et environnementales

Le pétitionnaire devra se conformer à l'OAP et au cahier des charges de la ZAC.

## CHAPITRE AUI 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article AUI 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

## **Article AUI 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

### **3- 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.

### **4- Gestion des déchets**

Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent.

Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, les locaux de stockage pour les déchets pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

### **Article AUI 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À PROTÉGER : N ET A**

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

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

# ZONE A

## PRÉAMBULE

*La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.*

*Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.*

*Cette zone comprend le secteur Ace et le sous-secteur Acec, correspondant au corridor écologique, dans lesquels sont limitées les occupations et utilisations du sol.*

## **CHAPITRE A 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espace Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

En outre, dans la bande de 50 m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :

- Toute nouvelle construction ;
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue de son affectation à un usage d'habitation ;
- Le dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

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

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Ace :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; **en secteur Ace**, seuls les travaux sur les équipements d'intérêt collectif et services publics existants sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées.
- Les constructions à destination d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
  - les centres équestres, hors activités de spectacle.
  - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

**De plus, dans le secteur Ace et le sous-secteur Acec**, les constructions sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la fonctionnalité du corridor écologique.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Une partie de la zone A est couverte par le plan de prévention des risques (PPR matérialisé sur les documents graphiques) lié aux anciennes carrières souterraines abandonnées, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

A l'intérieur des espaces où figurent ces anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone A est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction (à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et services publics) ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909, la RD 909Z, la RD 922 et la voie ferrée « ligne Montsoult-Maffliers à Luzarches) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z, RD 909, RD 922 et de la voie ferrée sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. En cas d'abatage d'un arbre protégé, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent, d'essence similaire ou locale. Tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.
- La ripisylve de l'Ysieux identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est à préserver. Le dessouchage est proscrit au sein de cette ripisylve, excepté pour des raisons de sécurité, de maintien de l'écoulement ou de gestion du risque de débordement du cours d'eau (retrait d'embâcles éventuels). Toute construction réalisée à moins de 10m minimum des berges du cours d'eau est interdite. Le retrait minimal pour l'implantation de clôture sera de 5m.

Une partie de la zone A est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles matérialisées sur les documents graphiques. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Le plan des contraintes annexé au dossier de PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les plantations et cultures de type vergers, pépinières, etc. à la condition que celles-ci maintiennent en toute circonstances les distances de sécurité avec les lignes aériennes du couloir telles que définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

### **Article A 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE A 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article A 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être édifiées à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres minimum des limites de zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## Article A 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère/faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15m par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux, sauf s'il s'agit d'un silo. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres, soit 3 niveaux R+1+C.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## Article A 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Les bâtiments d'exploitation agricole

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 (sauf impossibilité technique).

### Les clôtures agricoles

Les clôtures doivent être perméables au passage de la faune : seules sont autorisées les clôtures agricoles « 3 fils » sur poteaux bois et les clôtures végétales (haies vives) d'essences locales.

**Toutefois, dans la zone A et le sous-secteur Accec**, d'autres types de clôtures sont possibles pour les activités autorisées à l'article A2. Dans ce cas, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres et sera constituée d'un système à clairevoie doublé d'une haie vive d'essences locales ou simplement d'une haie vive d'essences locales.

De plus les clôtures devront être perméables à la petite faune. Pour cela, les clôtures devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Enfin, pour les clôtures sur rue, les seuils des portails et autres accès, devront respecter au minimum une altimétrie positive de 10 cm vis-à-vis du fil d'eau de la chaussée à son point le plus haut.

## Article A 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

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

## Article A 9 : Réalisation d'aires de 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.

## Article A 10 : Performances énergétiques et environnementales

### • Dispositions générales

#### Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'équipements publics :

- elles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.
- le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.
- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

#### Pour les autres constructions nouvelles :

- respecter au minimum les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales en vigueur ;
- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- comporter au moins un dispositif de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ...), toutefois, les éoliennes sont proscrites. Ils devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.
- Il est également recommandé d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

### • Dispositions particulières

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE A 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article A 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article A 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

## **Article A 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

# ZONE N

## PRÉAMBULE

*La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.*

*Cette zone N comprend trois secteurs :*

- *le secteur Nc à vocation de camping-caraving*
- *le secteur NI pouvant accueillir des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements de sports, de loisirs ou relatifs à l'éducation ou qu'elle soient liées à une activité de loisirs (parc de Touthville et zone d'équipements au Nord du bourg)*
- *le secteur Nce correspondant à la zone naturelle inscrite dans le corridor écologique.*

*Ce secteur Nce comprend trois sous-secteurs :*

- *le sous-secteur Ncel pouvant accueillir des constructions liées à l'activité de loisirs (gîte au Nord du territoire)*
- *le sous-secteur Ncep pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs de plein air (Sherwood parc au Sud)*
- *le sous-secteur Ncei autorisant l'extension des activités existantes (bâtiments d'activités au Nord du territoire).*

## **CHAPITRE N 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espace Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 dans les Espaces Verts à Protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

En outre, dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Ncep, dans la bande de 50 m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :

- Toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ;
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

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

### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est autorisée de droit que dès lors qu'il a été régulièrement édifié (articles L111-15 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Nce :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le secteur Nce :

- Les travaux sur les équipements d'intérêt collectif et services publics existants sont autorisés.

Dans le sous-secteur Ncel :

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes (légalement édifiées) à destination d'habitation liée à l'activité autorisée, de gîte rural, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avant travaux.

Dans le sous-secteur Ncep :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs de plein air, liées à la vocation d'espace naturel de la zone, ainsi que les constructions à usage d'accueil, de sanitaire ou d'abri qui y sont liées, sous réserve que la surface de plancher (SDP) soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
- La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles s'intègrent dans le site, tant par leur traitement paysager qu'en limitant la minéralisation des sols.
- Dans la bande de 50m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, notamment d'accueil du public.

Dans le sous-secteur Ncei :

L'aménagement, l'extension des constructions existantes (légalement édifiées) à destination d'activités dans la limite de 30 % de la surface de plancher avant travaux.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement de caravanes
- Les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations existantes ou autorisées

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements de sports, de loisirs ou relatifs à l'éducation ou qu'elles soient liées à une activité de loisirs
- Les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations existantes ou autorisées

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention des risques (PPR matérialisé sur les documents graphiques) lié aux anciennes carrières souterraines abandonnées, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

A l'intérieur des espaces où figurent ces anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone N est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction (à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif) ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Cette zone est localement concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RD 909, la RD 909Z, la RD 922 et la voie ferrée « ligne Montsoul-Maffliers à Luzarches) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RD 909Z, RD 909, RD 922 et de la voie ferrée sera imposé.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Des travaux sur les éléments bâtis protégés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Ils devront respecter les dispositions de l'annexe III figurant au présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

- Les espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Seuls sont autorisés : les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques.
- Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. En cas d'abatage d'un arbre protégé, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent d'essence similaire ou locale. Tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.

- Les vergers identifiés au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires. L'imperméabilisation des sols y est interdite. Les aménagements et installations techniques sont interdites s'ils remettent en cause l'usage de ces vergers.
- La ripisylve de l'Ysieux identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est à préserver. Le dessouchage est proscrit au sein de cette ripisylve, excepté pour des raisons de sécurité, de maintien de l'écoulement ou de gestion du risque de débordement du cours d'eau (retrait d'embâcles éventuels). Toute construction réalisée à moins de 10m minimum des berges du cours d'eau est interdite. Le retrait minimal pour l'implantation de clôture sera de 5m.

Une partie de la zone N est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles matérialisées sur les documents graphiques. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Le plan des contraintes annexé au dossier de PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, et uniquement en zone NI, sont autorisés :

- Les installations sportives et les aires de stationnement de plein air.
- Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

### **Article N 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE N 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article N 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. La marge d'isolement est portée à 6 mètres minimum pour les autres bâtiments.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées 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 baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## Article N 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère/faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. Toutefois, dans **le sous-secteur Ncep**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## Article N 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Les clôtures agricoles

Les clôtures doivent être perméables au passage de la faune ; seules sont autorisées les clôtures agricoles « 3 fils » sur poteaux bois et les clôtures végétales (haies vives) d'essences locales.

**Toutefois, dans les secteurs Nc, NI et les sous-secteurs Ncel, Ncep et Ncei**, d'autres types de clôtures sont possibles pour les activités autorisées à l'article A2. Dans ce cas, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres et sera constituée d'un système à clairevoie doublé d'une haie vive d'essences locales ou simplement d'une haie vive d'essences locales.

## **Article N 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales. Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (cf. Annexe II du règlement).

Afin d'insérer au mieux les bâtiments, installations, aménagements dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées à leurs abords.

## **Article N 9 : Réalisation d'aires de 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.

## **Article N 10 : Performances énergétiques et environnementales**

### **• Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012. Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

### **• Dispositions particulières**

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.

## **CHAPITRE UA 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article N 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article N 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée.

Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau.

Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.

Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale.

Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure à 600m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 4m<sup>3</sup> de rétention par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface active.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10<sup>-7</sup> m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques. Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- 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.

## **Article N 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE 5 : ANNEXES**

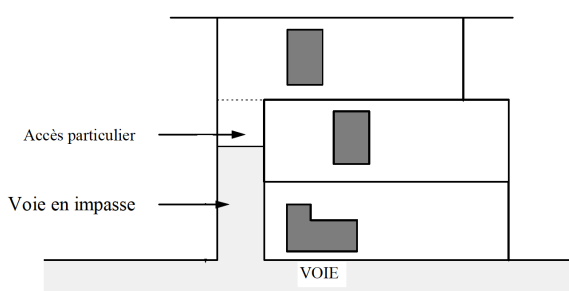
## **ANNEXE I : DÉFINITIONS**

### **ABRI DE JARDIN**

Un abri de jardin est une petite construction « annexe » destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

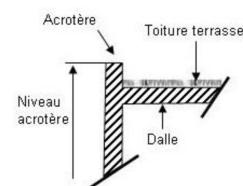
### **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.



### **ACROTÈRE**

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

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

### **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre l'unité foncière, assiette du projet, et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, non contigus, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ne comprend donc pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc.

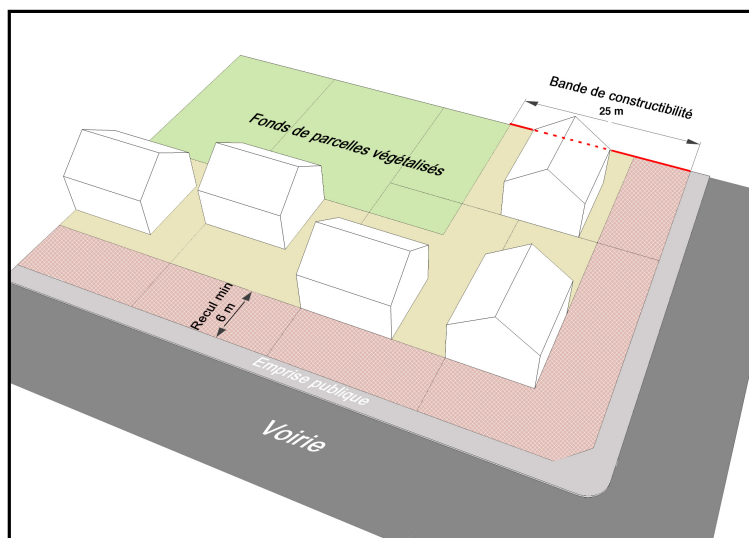
### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

**BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ** (*zone UG – article 5.1 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privés.*)

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées.

S'appliquant à la zone UG (à l'exclusion du secteur UGa), elle est fixée à 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement actuel ou à créer. Elle permet de préserver des fonds de parcelles végétalisés constituant des cœurs d'îlots verts dans le tissu pavillonnaire.



## BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des catégories de destination (définies à l'article R-151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

## CHAUSSÉE D'UNE VOIE

La chaussée est la partie de la voie aménagée pour la circulation des véhicules.

## CLAIREVOIE

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

## COMBLE

Il s'agit du volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

## CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface, quelle que soit sa destination.

## CONSTRUCTION EXISTANTE

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

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)**

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 une 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.

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

<b>Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation agricole</li> <li>- Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail</li> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques</li> <li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Salles d'art et de spectacles</li> <li>- Équipements sportifs</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

- **Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière**

**Exploitation agricole** : recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

**Exploitation forestière** : recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

- **Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement**

**Logement** : comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

**Hébergement** : recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations 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**

**Artisanat et commerce de détail** : recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

**Restauration** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

**Commerce de gros** : s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc.

**Hébergement hôtelier et touristique** : s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

**Cinéma** : s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

- **Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » sous-destinations : 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**

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

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères sont classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

**Salles d'art et de spectacles :** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

**Équipements sportifs :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

**Autres équipements recevant du public :** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

▪ **Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition**

**Industrie :** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

**Entrepôt :** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

**Bureau :** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

**Centre de congrès et d'exposition :** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

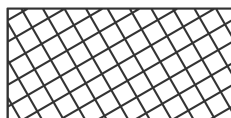
Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

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'acquiescer.

## 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 : hôpital, école, espaces verts...) 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 réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont figurés au plan de zonage par des croisillons fins.



Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau sur le plan de zonage. Ce tableau indique : leur surface et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## EMPRISE AU SOL

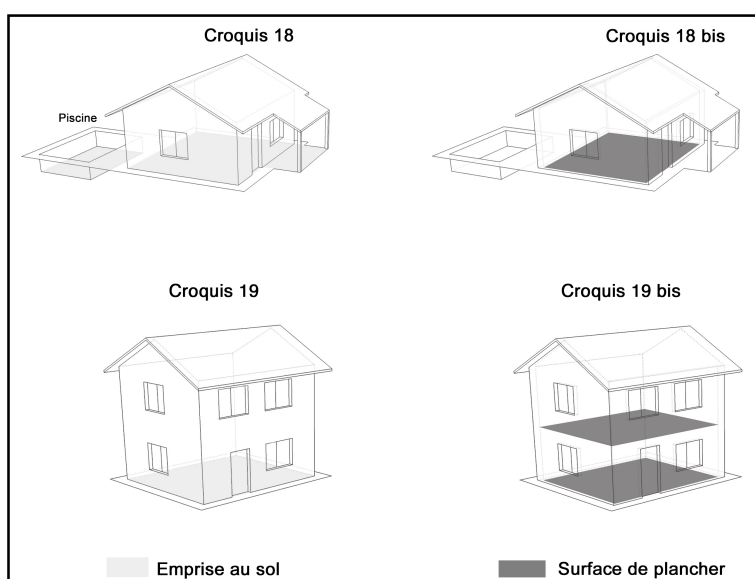
L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **(croquis 18)**

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). **(croquis 19)**

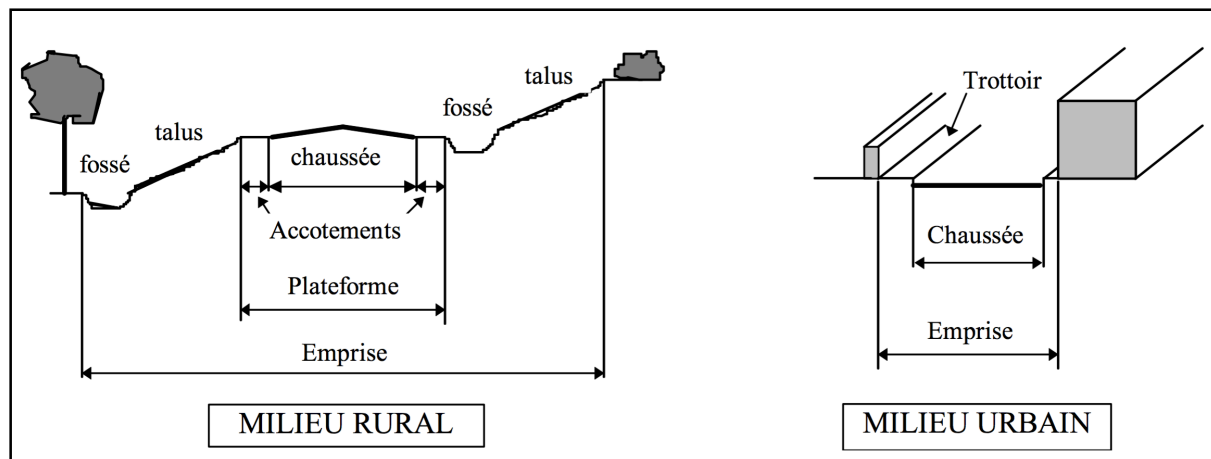
**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol les piscines couvertes et non couvertes.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.



## 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 de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



## ESPACE BOISE CLASSE

### Article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

**L113-1 :** « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

**L113-2 :** « 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 au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## EXTENSION

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

## **FAÇADE**

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

## **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 5.1 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LIMITES SEPARATIVES (latérales et de fond de terrain)**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

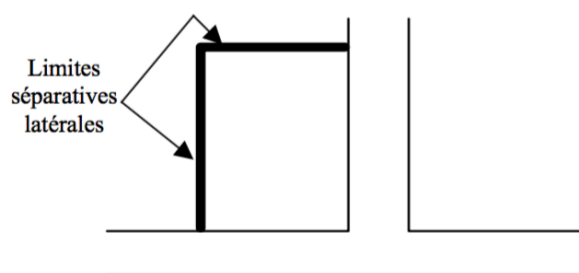


Fig 1

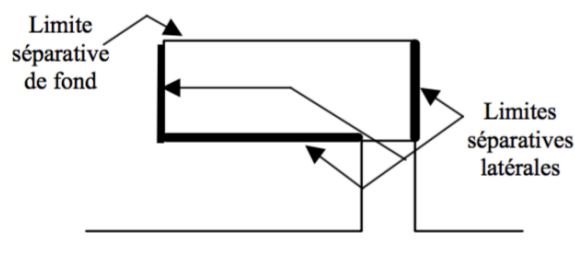


Fig 2

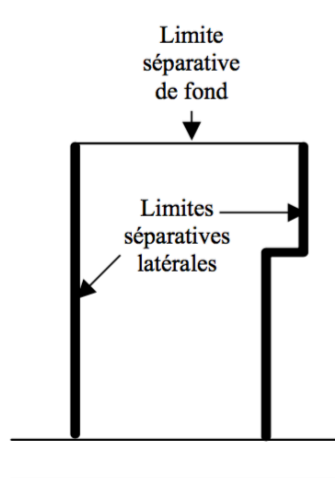


Fig 3

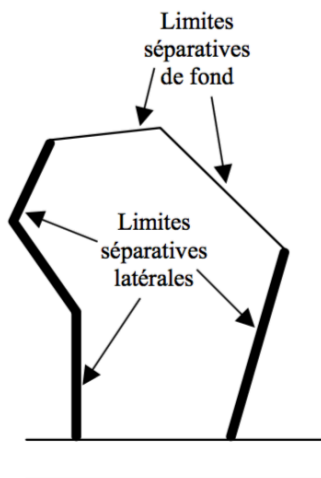


Fig 4

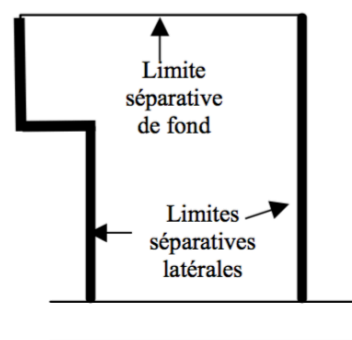


Fig 5

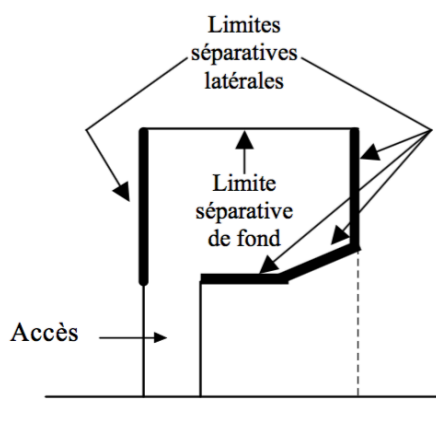


Fig 6

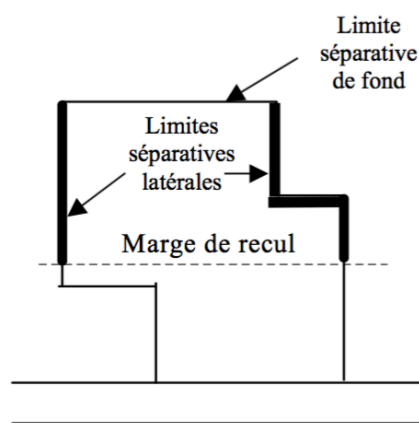


Fig 7

## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## 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.

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Matériaux dont les matières premières sont d'origine végétales ou animales.

Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure : les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction.

**Exemples** : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale ou animale, liège, bois, ouate de cellulose....

## NUISANCE OU INCOMODITÉ DU VOISINAGE

Le franchissement des « limites aux inconvénients normaux de voisinage » constitue le trouble anormal du voisinage.

Les critères pouvant être retenus sont : la fréquence et la durée du trouble, le moment où il se produit (jour-nuit), ainsi que sa localisation (secteur calme ou bruyant, zone résidentielle ou industrielle, etc.). Si le bruit peut être la première cause, il en existe de multiples : exposition à la poussière, à des fumées, à de mauvaises odeurs, vibrations, ébranlement de construction, pollution de l'air, pollution lumineuse, etc.

## OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de constructions 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-LES JOURS :

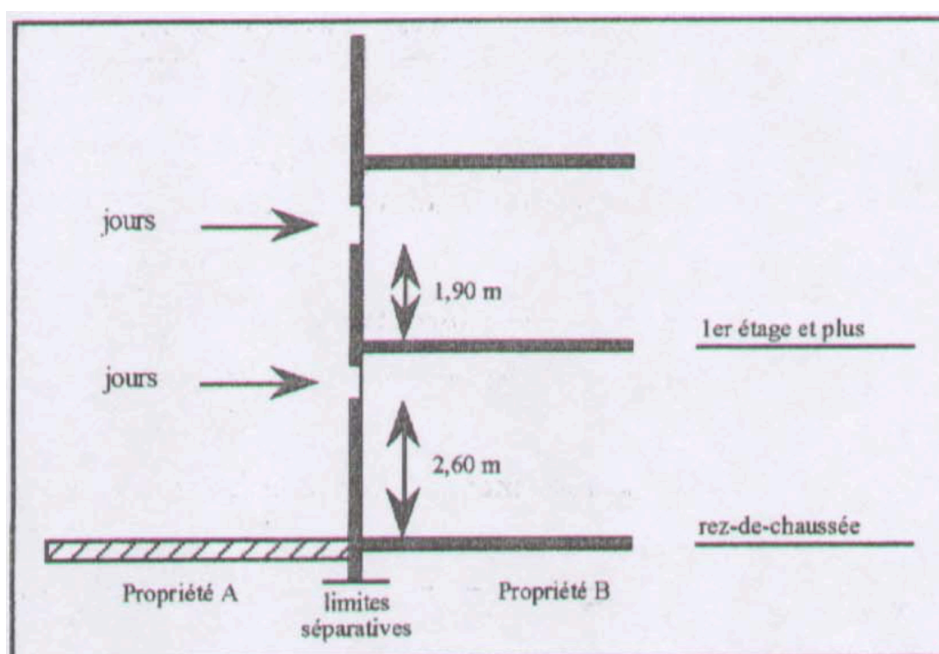
### Dispositions du code civil

#### 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 ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.



## 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.

## PLACE COMMANDÉE

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

## PLEINE TERRE

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si : sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol et de reconstituer les nappes phréatiques.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol, et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : AUa).

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## **SURFACE DE PLANCHER (SDP)**

(Cf. article R.111-22 du code de l'urbanisme).

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

## **STATIONNEMENT PERMÉBLE**

Un stationnement perméable est un stationnement qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans les sols. Ils apportent une réponse à la gestion intégrée des eaux pluviales. Deux paramètres importants

conditionnent le choix du système : le nombre de rotations au cours de la journée, la durée quotidienne du stationnement. Ainsi, le parking perméable végétalisé doit être libéré un certain nombre d'heures dans la journée et le week-end pour permettre aux végétaux de se développer.

### TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Exemple : 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

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### TRANCHE ENTAMÉE

Notion utilisée pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.

*Exemple : Pour les constructions de 2 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de SDP.*

Dès que la tranche définie est entamée (dans l'exemple ici présent 30 m<sup>2</sup>), le nombre d'emplacements de stationnement demandé doit être réalisé.

Si la Surface de Plancher (SDP) de la construction est égale à 61 m<sup>2</sup>, cela signifie que 3 places de stationnement devront être réalisées : 1 pour la tranche 0 et 30 m<sup>2</sup>, 1 pour la tranche 31 et 60 et 1 pour la tranche 61 et 90.

## VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

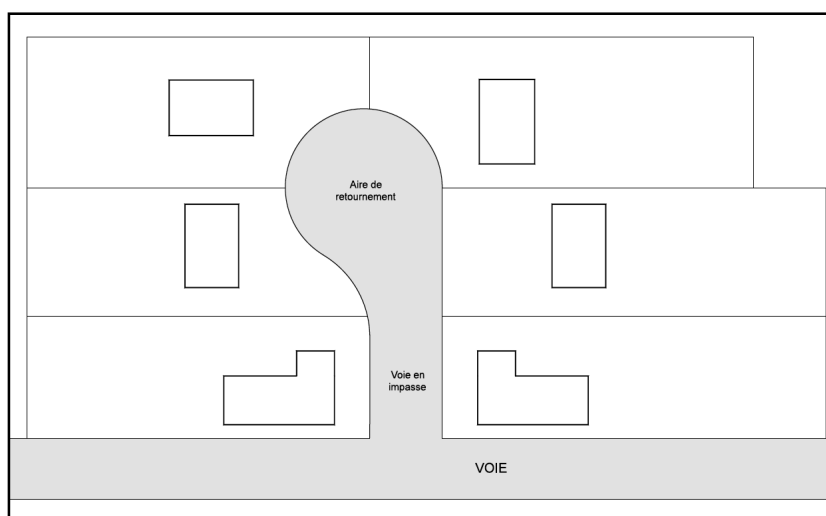
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

## VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse, ou voie sans issue, ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, et qui nécessite par conséquent de faire demi-tour pour pouvoir en sortir que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).



## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

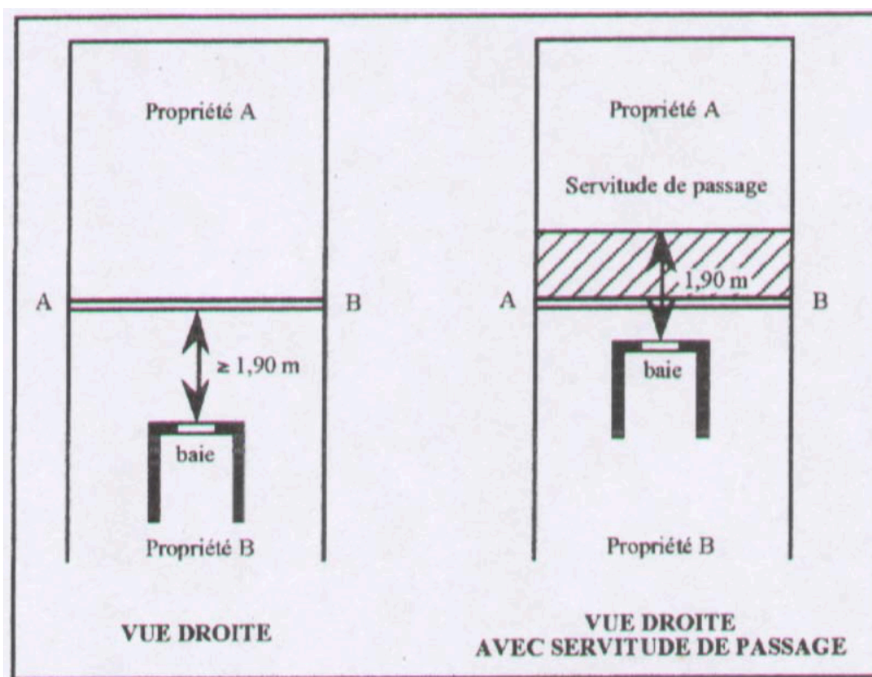
## VUES

### Dispositions du code civil

- **Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

« On ne peut avoir de 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 le dit 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 »*

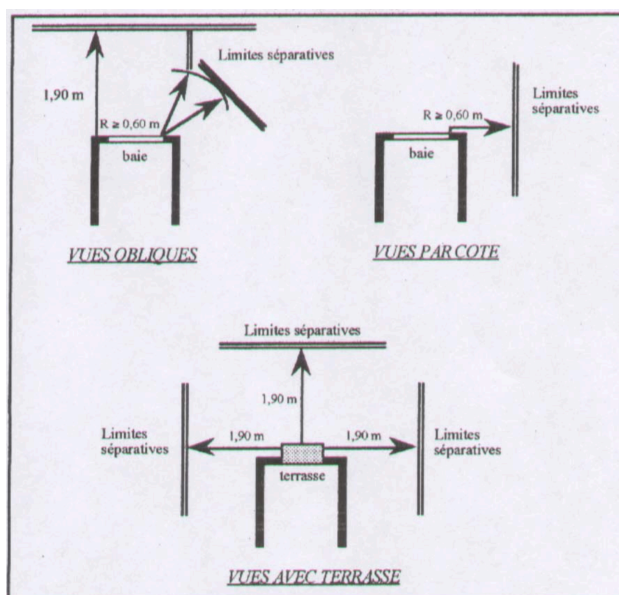


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

- **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

*"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 mètre des limites latérales du fonds.



## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex : UA, UG, A, etc.).

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **ZONES AGRICOLES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

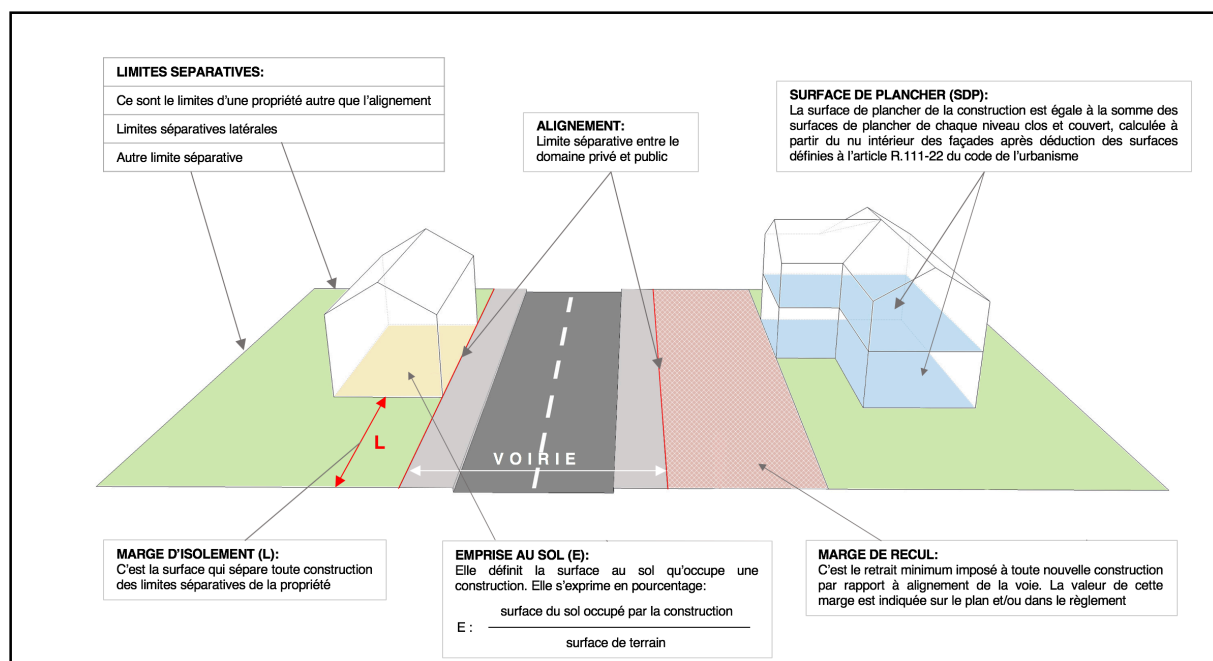
## **ZONE NON AEDIFICANDI**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UF, ...).

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



## ANNEXE II - Liste des espèces envahissantes interdites

(D'après documentation PNR Oise Pays de France, ONF Fontainebleau, Natureparif)

Ailante, faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

Ambrosie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)

Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)

Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)

Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)

Balsamine à petite fleur (*Impatiens parviflora*)

Balsamine géante (*Impatiens glandulifera*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)

Jussies (*Ludwigia peploides* & *L. grandiflora*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)

Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Vergerette du Canada ou érigéron (*Coniza canadensis*)

Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

### ANNEXE III – Patrimoine bâti et hydraulique

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il faut distinguer les éléments identifiés qui se situent à l'intérieur du Périmètre de Protection des Monuments Historiques, la grande majorité, et les autres. Ce périmètre est matérialisé sur le plan de zonage.

- **À l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques** : l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Si la conservation des monuments historiques est essentielle, les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la perception et donc la conservation des monuments. À ce titre une vigilance particulière s'impose à l'égard des projets de travaux dans leur environnement.

En effet, protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions sur le bâti (façades, toitures, matériaux), et sur les espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, éclairage), voire à prohiber toute construction nouvelles aux abords du monument.

Ainsi, dans le périmètre de protection, les demandes d'autorisation concernant les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avis simple ou conforme, l'ABF formule donc un avis sur toutes les demandes de travaux situés dans le périmètre protégé.

- En cas d'avis simple, l'autorité qui accorde l'autorisation n'est pas liée par l'avis. Elle peut passer outre et engage en ce cas sa propre responsabilité.
- L'avis conforme, en revanche, s'impose à l'autorité délivrant l'autorisation.

À l'intérieur de ce périmètre de protection, il est donc recommandé de consulter l'ABF avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation, qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une modification de bâtiment existant, d'une démolition, de la création d'un lotissement, de l'installation d'une enseigne ou de l'aménagement d'un espace extérieur.

Ce travail en amont permet le plus souvent d'éviter les blocages qui pourraient apparaître lors de l'instruction de la demande d'autorisation. L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France n'interdit pas le recours à un vocabulaire architectural contemporain. Il s'agit alors de penser l'inscription de cette création contemporaine en fonction du contexte existant, notamment en trouvant des continuités d'échelles, de matériaux ou de formes avec le souci d'un développement durable.

- **En dehors du périmètre de protection des monuments historiques** : les prescriptions ci-dessous sont à suivre :

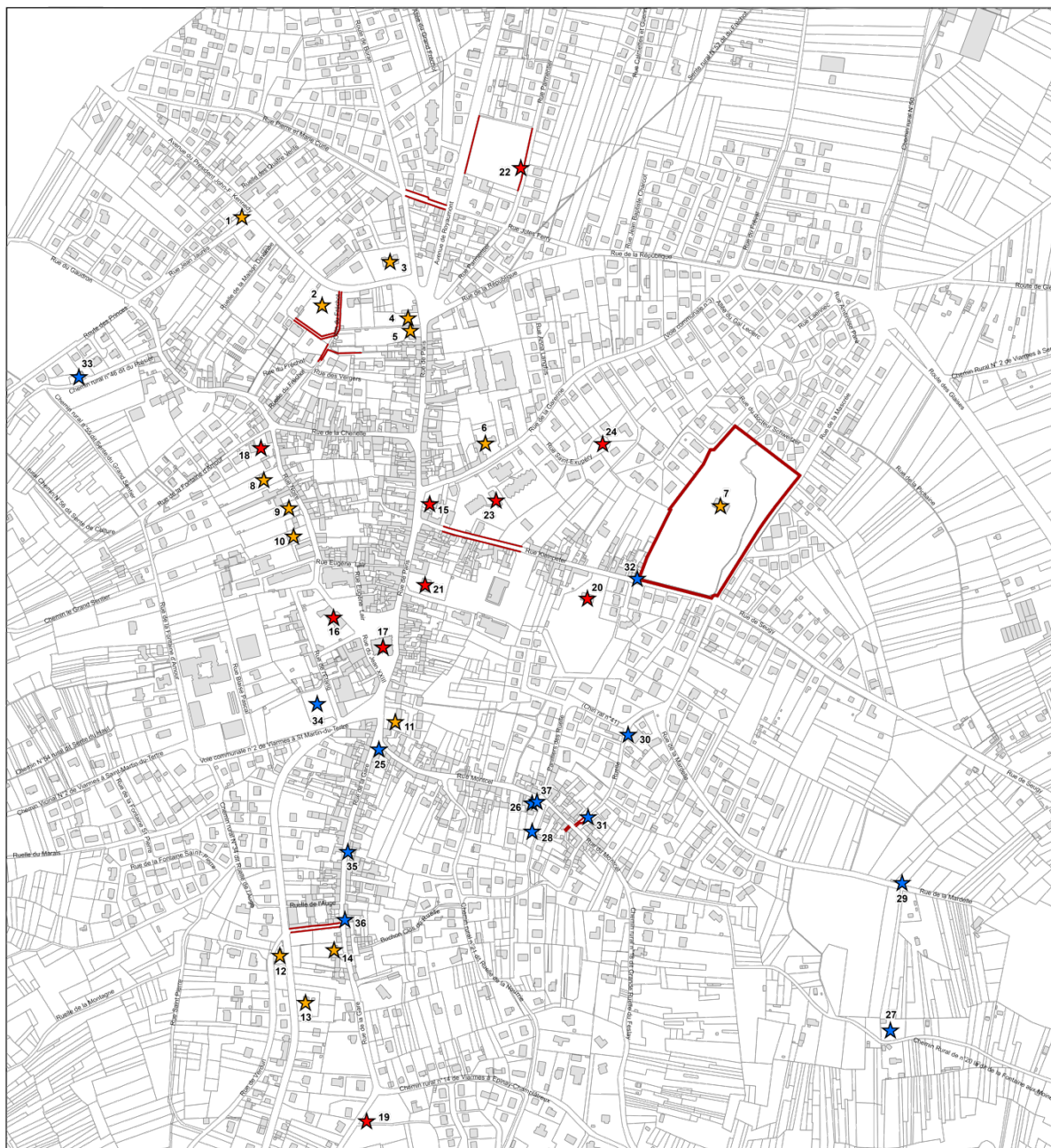
Les travaux de réhabilitation et les travaux d'extension de faible importance (y compris vérandas, les sas d'entrée, les jardins d'hiver) sont autorisés sous réserve de respecter et préserver les caractéristiques architecturales d'origine de la construction :

- cohérence des volumes,
- forme des toitures,
- qualité de traitement des façades (y compris matériaux, ouvertures et éléments de modénature),
- composition générale de la construction et équilibre de son inscription dans la parcelle.

Les extensions de plus de 30% de la surface existante et les surélévations sont à éviter, sauf à démontrer un travail d'intégration architecturale abouti et qui permette de ne pas altérer la cohérence des volumes, toitures, façades et la composition générale de la construction et de la parcelle.







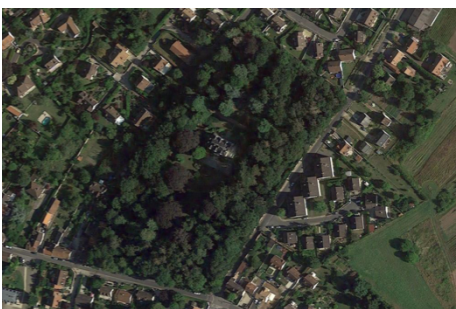



Sauf utilisation de matériaux éco-responsables ou locaux parfaitement intégrés architecturalement, seront privilégiés les matériaux et techniques traditionnels de la construction d'origine.





Tout projet doit préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et libres sur la parcelle dans le respect des caractéristiques définissant son originalité. Il est notamment demandé de préserver les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés, sauf à démontrer d'une nécessité impérieuse pour le projet dans une recherche de qualité architecturale et paysagère et de qualité d'usage.












- ★ Demeure bourgeoise (Art. L.151-19 CU)
- ★ Elément patrimonial ou architectural (Art. L. 151-19 CU)
- ★ Patrimoine Hydraulique (Art. L. 151-19 CU)
- Murs (Art. L. 151-19 CU)



• **Demeures bourgeoises**

Bâtiment	Illustration	Bâtiment	Illustration
<u>1</u> Avenue John Kennedy		<u>2</u> Maison bourgeoise Avenue John Kennedy	
<u>3</u> Rue Champion Mazille		<u>4</u> Rue de Paris	
<u>5</u> Rue de Paris		<u>6</u> Rue de la Garenne	
<u>7</u> Rue de la Mascrée		<u>8</u> Rue Noire	
<u>9</u> Rue Noire		<u>10</u> Villa Bourgeoise Rue Noire	


<b><u>Bâtiment</u></b>	<b><u>Illustration</u></b>	<b><u>Bâtiment</u></b>	<b><u>Illustration</u></b>
<p><b><u>11</u></b></p> <p>Rue de Paris</p>		<p><b><u>12</u></b></p> <p>Avenue George Clemenceau</p>	
<p><b><u>13</u></b></p> <p>Avenue George Clemenceau</p>		<p><b><u>14</u></b></p> <p>Rue de la Gare</p>	




• **Élément patrimonial ou architectural**

Bâtiment	Illustrations	Bâtiment	Illustrations
<p><b><u>15</u></b></p> <p>Office du tourisme</p> <p>2 rue de la Garenne (AD 663)</p>		<p><b><u>16</u></b></p> <p>Mairie (ancien Château)</p> <p>Rue de la Grange</p>	
<p><b><u>17</u></b></p> <p>Église</p> <p>Rue de l'église</p>		<p><b><u>18</u></b></p> <p>Ancienne Orangerie du château de Viarmes</p> <p>Rue Noire</p>	
<p><b><u>19</u></b></p> <p>Calvaire</p>	 	<p><b><u>20</u></b></p> <p>Hêtre Pourpre</p> <p>Ancien manoir bourgeois</p> <p>Rue Kleinpeter</p>	
<p><b><u>21</u></b></p> <p>Gendarmerie</p>		<p><b><u>22</u></b></p> <p>Chapelle du cimetière</p>	








<p><b><u>23</u></b></p> <p>Maison de retraite Rue de la Garenne</p>		<p><b><u>24</u></b></p> <p>Petite Folie Rue Saint-Exupéry</p>	
---	---	---	---

• **Patrimoine hydraulique**

Bâtiment	Illustrations	Bâtiment	Illustrations-
<p><b><u>25</u></b></p> <p>Fontaine</p> <p>Angle rues de la gare et du Montcel</p>		<p><b><u>26</u></b></p> <p>Lavoir du Montcel, le plus ancien de la commune (1827)</p> <p>Rue du Montcel</p>	
<p><b><u>27</u></b></p> <p>Fontaine aux moines</p> <p>Chemin de la fontaine aux moines</p>		<p><b><u>28</u></b></p> <p>Regard, appelé également source du Montcel (captage)</p> <p>Ruelle du Douaire</p>	
<p><b><u>29</u></b></p> <p>Capteur</p> <p>Chemin de la Mardelle</p>		<p><b><u>30</u></b></p> <p>Lavoir des Panilliers</p> <p>Ruelle des Panilliers</p>	
<p><b><u>31</u></b></p> <p>Lavoir non couvert des Panilliers. Le plus petit des lavoirs dse Viarmes</p> <p>Ruelle Saint Ladre</p>		<p><b><u>32</u></b></p> <p>Fontaine aux Fées</p> <p>rue Kleinpeter</p>	
<p><b><u>33</u></b></p> <p>Lavoir du Présier de 1855 (le plus grand lavoir de Viarmes)</p> <p>Ruelle du Preslay</p>		<p><b><u>34</u></b></p> <p>Étang</p>	

<b><u>Bâtiment</u></b>	<b><u>Illustrations</u></b>	<b><u>Bâtiment</u></b>	<b><u>Illustrations-</u></b>
<p><b><u>35</u></b></p> <p>Fontaine 1868</p> <p>Rue de la Gare</p>		<p><b><u>36</u></b></p> <p>Puits du Clos Huchon</p> <p>Ruelle de l'Auge</p>	
<p><b><u>37</u></b></p> <p>Fontaine du Montcel, jouxtant le lavoir du Montcel, (1855)</p> <p>Rue du Montcel</p>			

- **Continuités de murs**

Bâtiment	Illustrations	Bâtiment	Illustrations
Cimetière Avenue de Royaumont		Rue Pierre et Marie Curie	
Avenue John Kennedy		Rue de Paris	
Rue Kleinpeter		Rue Kleinpeter	
Ruelle Saint-Ladre		Ruelle de la Goubian	