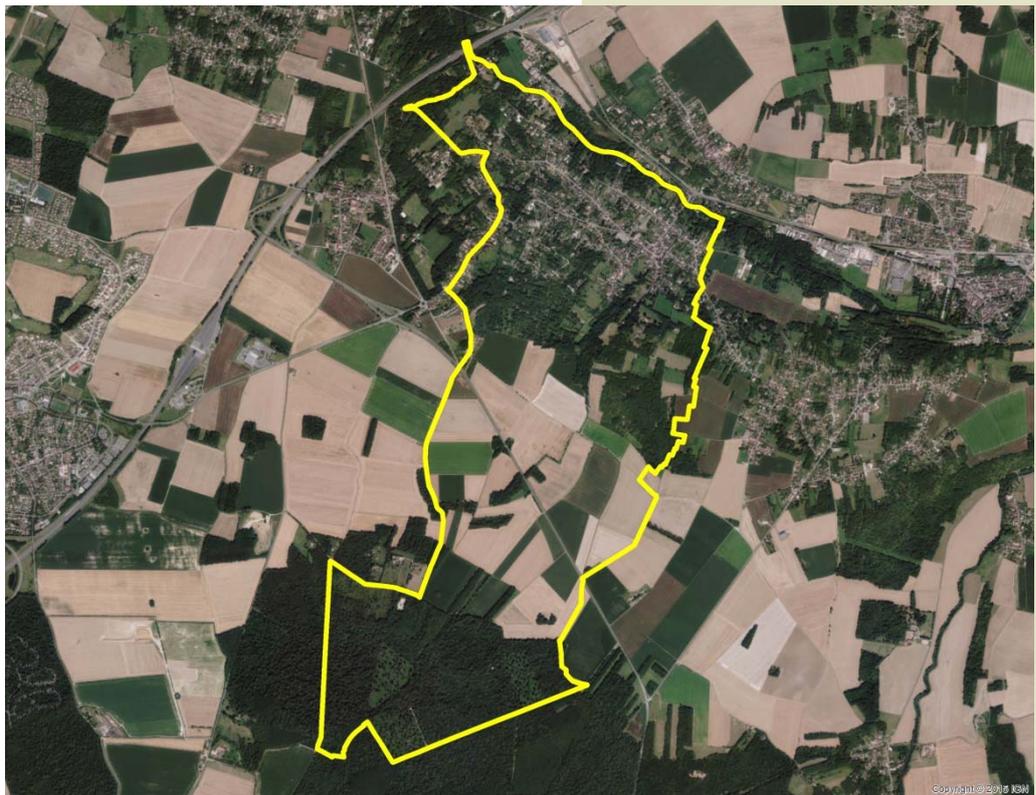




Mairie de VILLIERS-SUR-MORIN  
38 rue de Paris  
BP 9  
77580 VILLIERS SUR MORIN

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
3 - REGLEMENT



40, Rue Moreau Duchesne  
B 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29  
Fax : 01.60.09.19.72  
Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
Web : [www.cabinet-greuzat.com](http://www.cabinet-greuzat.com)

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du : \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_*

*Le Maire,*



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	11
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	12
UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	13
UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	14
UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	15
UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles .....	16
UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	16
UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	17
UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	19
UA 9 - L'emprise au sol des constructions .....	19
UA 10 - La hauteur maximale des constructions .....	20
UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	20
UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	24
UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	25
UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	25
UA 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	25
UA 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	26
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	27
UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	28
UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	29
UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	29
UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	31
UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	31
UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	32
UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
UB 9 - L'emprise au sol des constructions.....	33



UB 10 - La hauteur maximale des constructions.....	34
UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ....	34
UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	38
UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	39
UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	40
UB 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	40
UB 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	40
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	41
UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	41
UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ....	42
UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	43
UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	43
UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles .....	45
UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	45
UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	45
UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	46
UC 9 - L'emprise au sol des constructions .....	46
UC 10 - La hauteur maximale des constructions .....	47
UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords....	47
UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	49
UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	50
UC14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	51
UC 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	51
UC 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	51
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	52
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	53
A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	53
A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	54
A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	54



A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	55
A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	55
A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	55
A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	56
A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	57
A 9 - L'emprise au sol des constructions.....	57
A 10 - La hauteur maximale des constructions.....	57
A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords .....	57
A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	58
A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	58
A 14 - Le coefficient d'occupation du sol .....	58
A 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	58
A 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	58
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	59
N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	59
N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	60
N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	61
N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	62
N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	62
N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	62
N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	63
N 9 - L'emprise au sol des constructions.....	63
N 10 - La hauteur maximale des constructions.....	63
N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords .....	64
N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	67
N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	68
N 14 - Le coefficient d'occupation du sol .....	69
N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	69
N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	69



TITRE IV – ZONES A URBANISER.....	70
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	71
AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	71
AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	71
AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	72
AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	73
AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles .....	74
AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	74
AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	75
AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	76
AU 9 - L'emprise au sol des constructions .....	76
AU 10 - La hauteur maximale des constructions .....	77
AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords....	77
AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	80
AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations .....	82
AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	82
AU 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	82
AU 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	82
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx .....	83
AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	83
AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières...	83
AUx 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	84
AUx 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	84
AUx 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	85
AUx 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	86
AUx 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	86
AUx 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	86
AUx 9 - L'emprise au sol des constructions.....	87
AUx 10 - La hauteur maximale des constructions .....	87
AUx 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords..	87



AUx 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	89
AUx 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	90
AUx 14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	90
AUx 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	90
AUx 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	90
TITRE V – ANNEXES.....	91
LEXIQUE.....	92



## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

Un cahier de recommandations non réglementaire destiné à faciliter l'émergence de constructions et d'aménagements qualitatifs est annexé dans la pièce « 6-ANNEXES » du présent PLU.

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN.

## ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 5 du dossier).

**1 - Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** correspond au centre ancien traditionnel du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces. Elle comporte deux secteurs :
  - UAa : correspondant au centre- village, à la route de PICARDIE et à l'ancien hameau de DAINVILLE ;
  - UAb : correspondant à l'ancien hameau de MONTAIGU;
- **La zone UB** correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés autour du bourg historique et le long des axes routiers principaux desservis par l'eau et l'assainissement.
- **La zone UC** correspond aux secteurs d'habitat dispersé qui se sont développés entre le village et les hameaux, à la faveur des cheminements ruraux desservis par l'eau et l'assainissement. Située dans une zone de gonflement des argiles avec une forte topographie, rendant les accès difficiles, les constructions par imperméabilisation du sol y sont limitées.



2- **La zone agricole** équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **A** ».

3 - **La zone naturelle** équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « **N** ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés. Elle comporte un secteur « **Nf** » correspondant au château et à son parc situé au lieu-dit « ferme de CHELLES ».

4 - **Les zones à urbaniser** correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone « **AU** » est destinée à l'urbanisation future sous la forme d'une opération d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements.

La zone « **AUx** » est destinée à l'urbanisation future sous la forme d'une opération d'ensemble, pour l'accueil de constructions à destination d'activités.

#### **Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)
- Article 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.



### ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des bâtiments remarquables** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des zones de protection des lisières forestières**, d'une largeur de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 ha ;



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien traditionnel du tissu urbain de VILLIERS-SUR-MORIN, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces.

Elle comporte deux secteurs :

- UAa : correspondant au centre- village, à la route de PICARDIE et à l'ancien hameau de DAINVILLE ;
- UAb : correspondant à l'ancien hameau de MONTAIGU;

L'ensemble de la zone UA est concernée par :

- L'application de l'archéologie préventive ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral approuvé le 10/11/2006 ;
- La protection des réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques ;
- La protection d'alignement des voies nationales départementales et communales ;
- Le risque d'aléa faible et moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

### UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dans l'ensemble des secteurs UAa et UAb, sont interdits :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.1.2 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.1.3 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

1.1.4 L'implantation d'habitations légères et de loisirs.

1.1.5 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.1.6 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).

1.1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.1.8 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.



1.1.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA 2.1.2 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux MORIN qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

### **1.2. Dans les secteurs UAa sont interdits:**

1.2.1 Les constructions à destination de commerces ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1.

1.2.2 Les constructions à destination d'activité artisanale ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2.

### **1.3 Dans le secteur UAb sont interdits :**

1.3.1 Les constructions à destination de commerce.

1.2.3 Les constructions à destination de bureau.

1.2.4 Les constructions à destination d'activité artisanale.

## **UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Dans l'ensemble des secteurs UAa et UAb, sont soumis à conditions :**

2.1.1 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.1.2 Dans les zones humides telles que décrites au 1.1.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements



piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

## 2.2 Sont soumis à condition dans le secteur UAa :

2.2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

2.2.2 Les constructions à destination d'activité artisanale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone **et** que la superficie de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

## UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 3.1 Accès :

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

3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### 3.2 Voirie :

3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 4 mètres minimum).

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.



3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 4.1- Alimentation en eau potable :

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

### 4.2- Assainissement et eaux usées :

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

4.2.2 Dans le secteur UAb, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

### 4.3- Eaux pluviales :

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

4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macro-déchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).

4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.



4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.

4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.

#### 4.4- Desserte téléphonique et électrique :

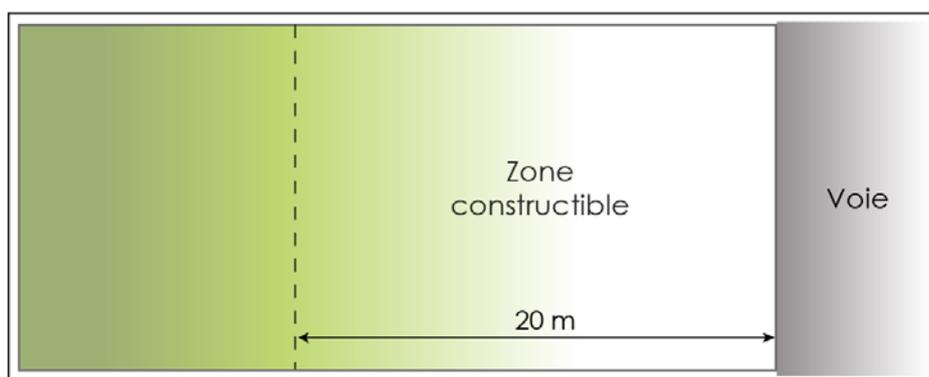
4.4.1 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

### UA 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 20 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.



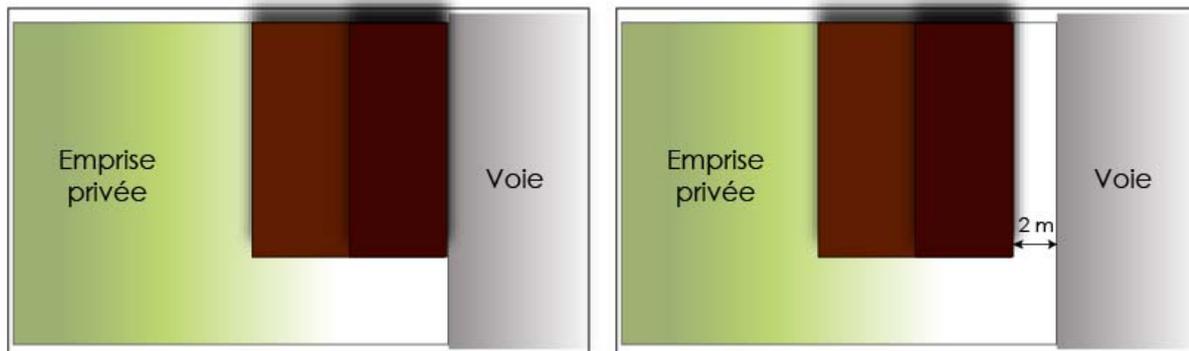
6.2 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées, seule une annexe de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée par unité foncière.

6.3 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques, des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être réalisées dans la limite de 30% de la superficie de plancher existante.

6.4 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques.

6.5 En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.



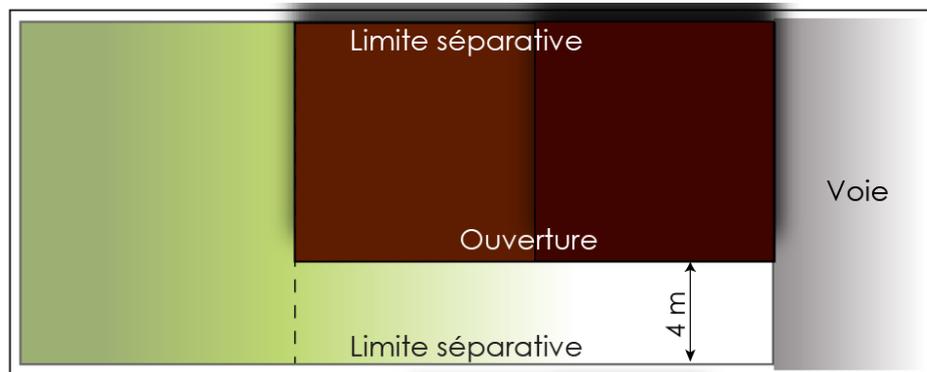
6.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.7 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

#### UA 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

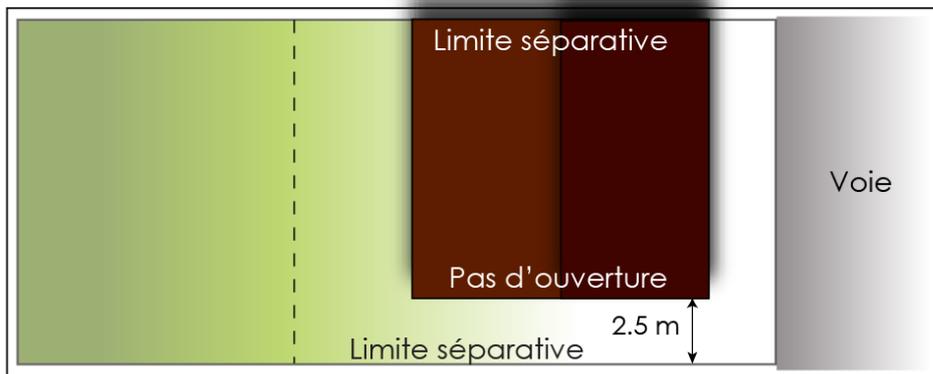
7.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des deux limites séparatives,
- sur les deux limites séparatives.

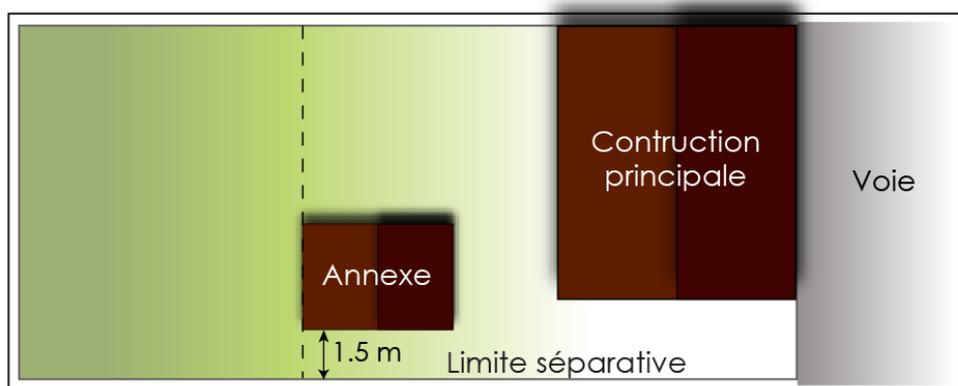
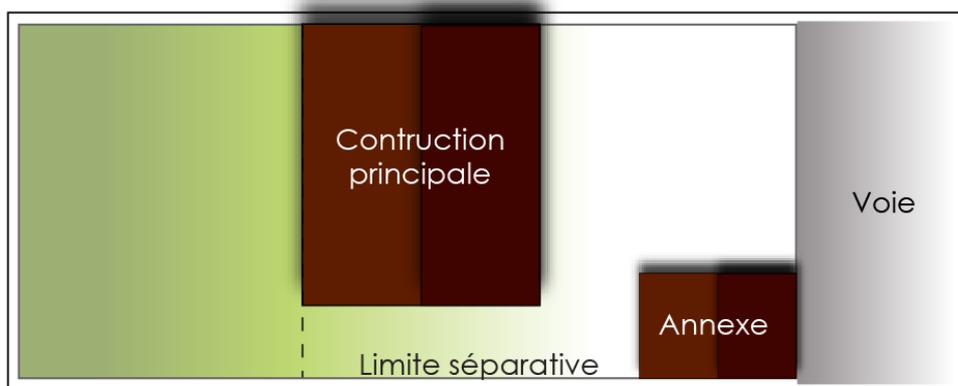


7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :

- un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- un minimum de 2,50 mètres dans le cas de murs aveugles.



7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :  
- sur une ou deux limites séparatives,  
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.



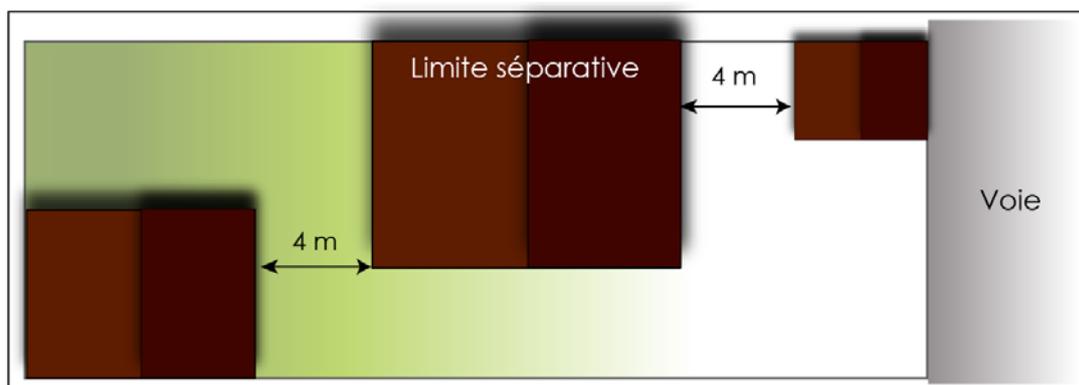
7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

#### UA 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.

8.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



8.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

#### UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

**UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

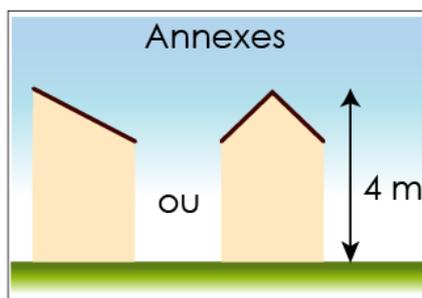
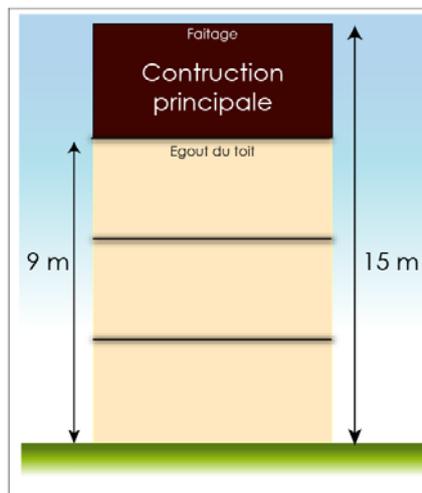
10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du sol naturel à l'égout du toit (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures), ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres maximum au faitage.

10.2 Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions supérieures à 9 mètres, existantes à la date d'approbation du présent PLU.

10.3 Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

10.4 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

10.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1- Règles générales**

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

**11.2 Pour les bâtiments remarquables :**

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-19 du Code de l'Urbanisme)



### 11.2.1 Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faitage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

### 11.2.2 Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### 11.2.3 Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

## **11.3 Pour les autres constructions :**

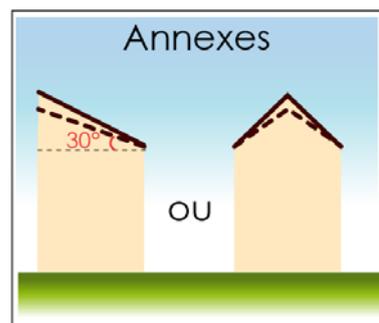
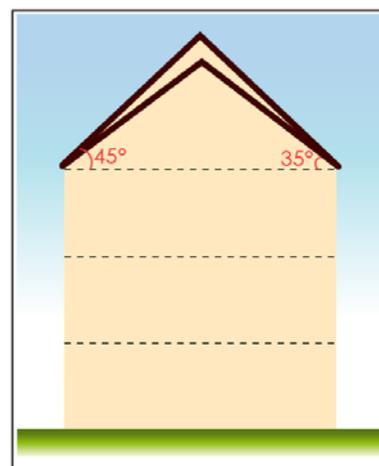
### 11.3.1 Volumes - niveau d'implantation

Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

### 11.3.2 Toitures

11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception.

11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.





11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas et les abris de piscine.

11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture, dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.

11.3.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### 11.3.4 Façades

11.3.4.1 Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.

11.3.4.2 Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

#### 11.3.5 Tours ou Pigeonniers

11.3.5.1 Les tours ou pigeonniers sont admises, à raison d'un par immeuble, en bout d'ouvrage ou à l'angle intérieur d'une construction en U ou en L, à conditions que l'emprise au sol n'excède pas 10% de celle du bâtiment tout entier.

11.3.5.2. Le sommet de la toiture ne doit pas dépasser du 1/4 de la hauteur du faitage au sol naturel de l'habitation. Il peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites).

11.3.5.3 La hauteur de l'ouvrage est soumise aux mêmes règles qu'à l'article UA10. La réalisation peut être carrée, hexagonale ou circulaire. Le sommet de la toiture ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur du faitage maximum de l'habitation.



11.3.5.4 La toiture des tours ou pigeonniers peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites). La couverture doit être réalisée dans le même matériau que le reste de la toiture.

11.3.5.5 La toiture en terrasse des tours, des pigeonniers, des tourelles et des poivrières est interdite.

#### 11.3.6 Ouvertures - balcons et ouvrages divers

11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement

11.3.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.

11.3.6.3 Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses hautes et basses.

11.3.6.4 Les toitures translucides sont autorisées.

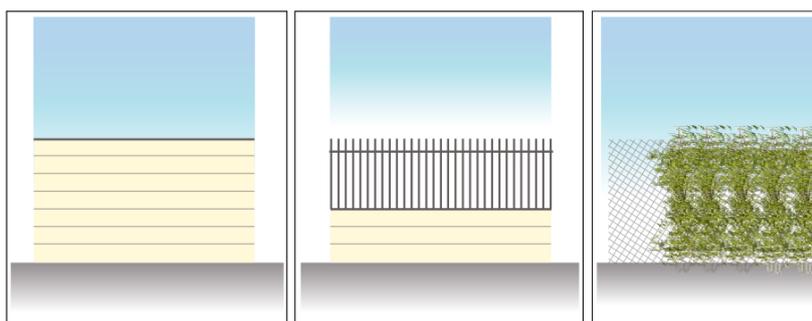
11.3.6.5 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

#### 11.3.7 Clôtures et portails

11.3.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades.

11.3.7.2 En limite sur rue et en limite séparative, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein (qui suit la pente) percé de portails et/ou de portillons
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé par une haie végétale.



11.3.7.3 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.

11.3.7.4 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.

11.3.7.5 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.



## UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1- Règles générales

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

12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement et accès compris.

12.1.5 En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sein même de l'unité foncière.

### 12.2- Nombre de places de stationnement

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :

Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m <sup>2</sup>	de 30 m <sup>2</sup> à moins de 70 m <sup>2</sup>	plus de 70 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	3

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.



12.2.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du volume construit.

12.2.6 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du volume construit.

12.2.7 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.8 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de planchers du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

13.3- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Les constructions devront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaire, géothermie et énergies recyclées,



- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

15.2 Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage de déchets ménagers, ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

#### **UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.



## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés autour du bourg historique et le long des axes routiers principaux desservis par l'eau et l'assainissement.

La zone UB est concernée par :

- L'application de l'archéologie préventive ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral approuvé le 10/11/2006 ;
- Un Ensemble Naturel Sensible (ENS) ;
- La protection des réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques ;
- La protection d'alignement des voies nationales départementales et communales ;
- Le risque d'aléa faible et moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

### UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

1.2 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.3 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).

1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1.

1.5 Les constructions à destination d'activité artisanale ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2.

1.6 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3.

1.7 L'extension des constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4.

1.8 Les constructions à destination d'activité industrielle.



1.9 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.

1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB 2.6 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux MORIN qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## **UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont soumis à condition :**

2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

2.2 Les constructions à destination d'activité artisanale à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

2.3 Les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

2.4 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat à condition que la surface de plancher n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> d'extension par unité foncière.

2.5 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.6 Dans les zones humides telles que décrites au 1.10 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements



piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

### **UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1 Accès :**

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

3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

#### **3.2 Voirie :**

3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 6 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **4.1- Alimentation en eau potable :**

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



#### **4.2- Assainissement et eaux usées :**

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

4.2.2 En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

#### **4.3- Eaux pluviales :**

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

4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macro-déchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).

4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.

4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.

#### **4.4- Desserte téléphonique et électrique :**

4.4.1 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



## UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

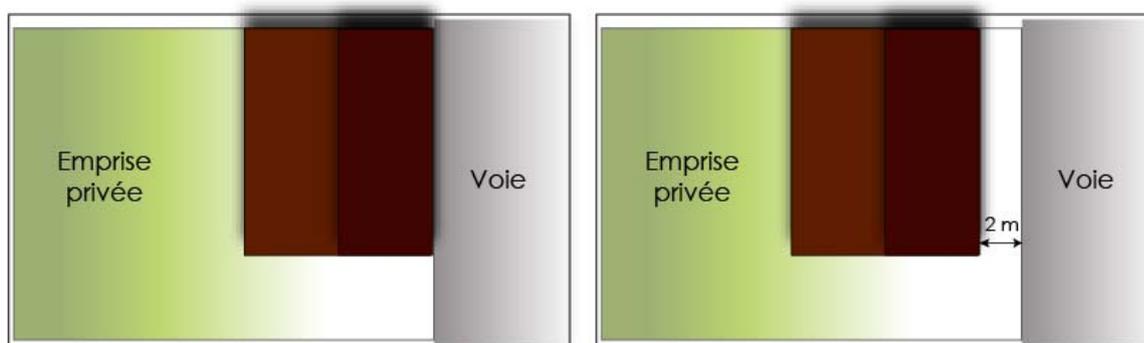
Il n'est pas fixé de règle.

## UB 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

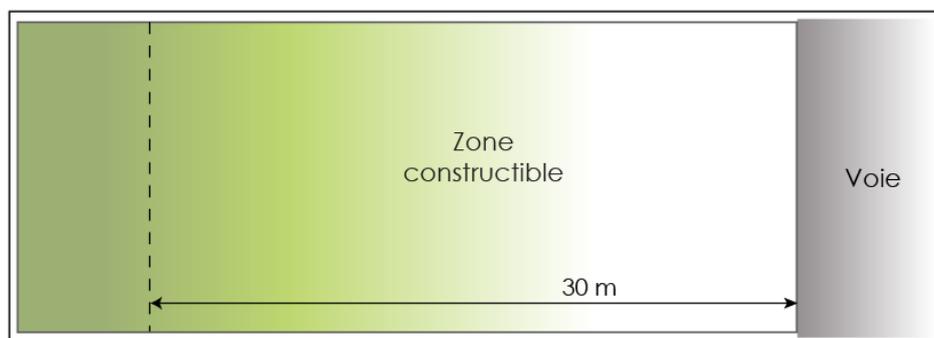
6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.

6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques.



6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.



6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.



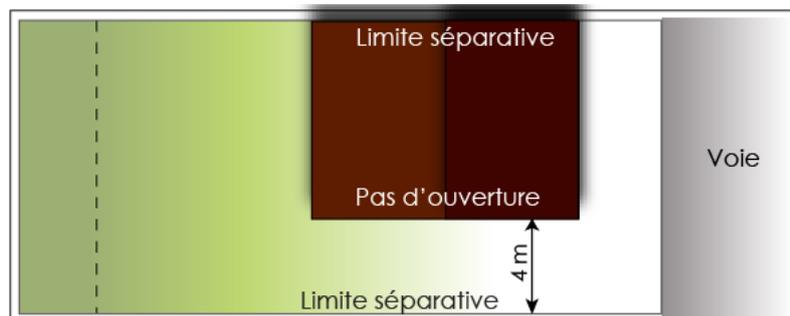
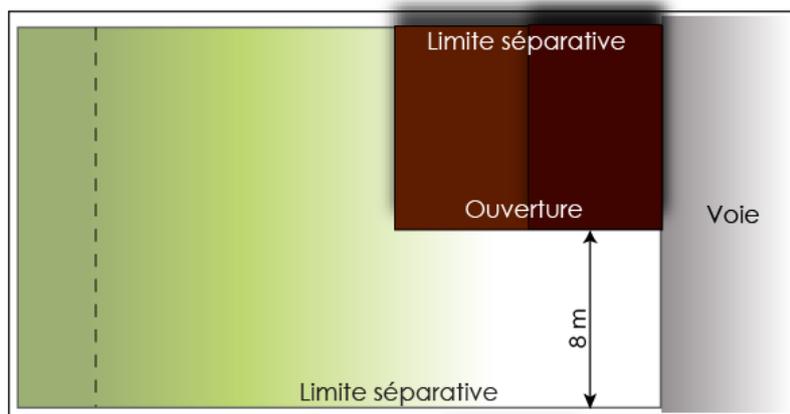
## UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des deux limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives.

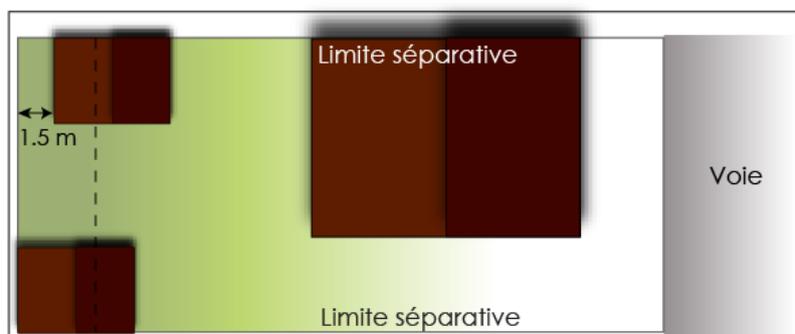
7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :

- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,
- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles,



7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives,
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

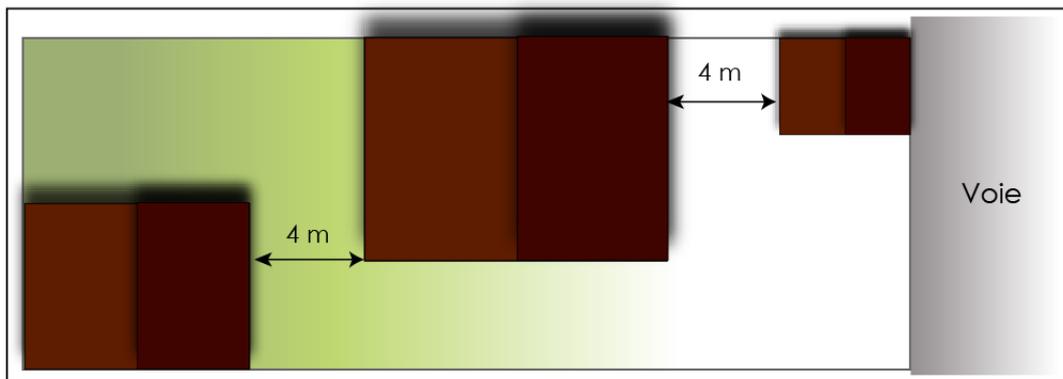


7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

### UB 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres pour les points les plus proches de chaque construction.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



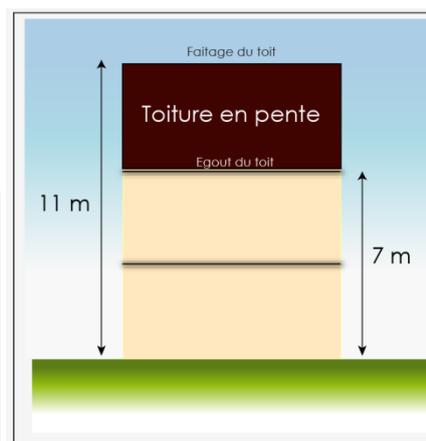
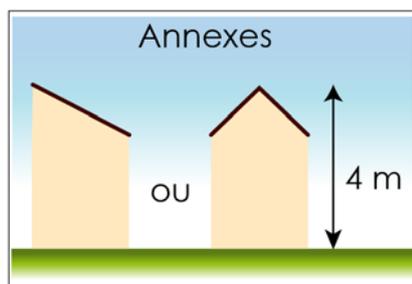
9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

## UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 11 mètres au point le plus haut du faitage (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures),

10.2 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

10.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



## UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1- Règles générales

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### 11.2 Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-19 du Code de l'Urbanisme)



### 11.2.1 Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faitage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

### 11.2.2 Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### 11.2.3 Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

## **11.3 Pour les autres constructions :**

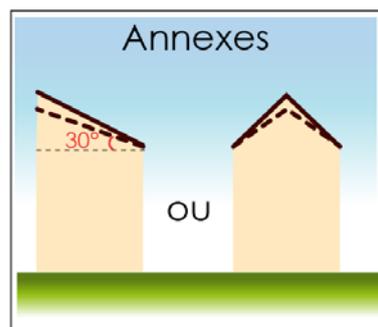
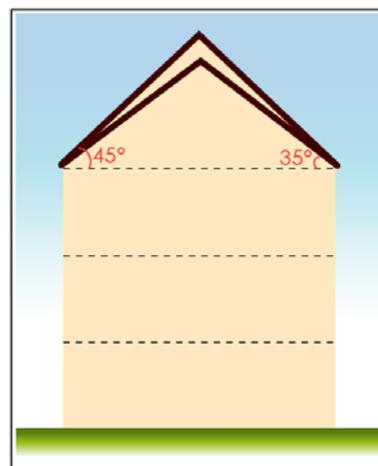
### 11.3.1 Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

### 11.3.2 Toitures

11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception.

11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.





11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.

11.3.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### 11.3.4 Façades

11.3.4.1 Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.

11.3.4.2 Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

11.3.4.3 Les pignons doivent être de longueur inférieure à celui de la façade.

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

#### 11.3.5 Tours ou Pigeonniers

11.3.5.1 Les tours ou pigeonniers sont admises, à raison d'un par immeuble, en bout d'ouvrage ou à l'angle intérieur d'une construction en U ou en L, à conditions que l'emprise au sol n'excède pas 10% de celle du bâtiment tout entier.

11.3.5.2. Le sommet de la toiture ne doit pas dépasser du 1/4 de la hauteur du faitage au sol naturel de l'habitation. Il peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites).



11.3.5.3 La hauteur de l'ouvrage est soumise aux mêmes règles qu'à l'article UB10. La réalisation peut être carrée, hexagonale ou circulaire. Le sommet de la toiture ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur du faitage maximum de l'habitation.

11.3.5.4 La toiture des tours ou pigeonniers peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites). La couverture doit être réalisée dans le même matériau que le reste de la toiture.

11.3.5.5 La toiture en terrasse des tours, des pigeonniers, des tourelles et des poivrières est interdite.

### 11.3.6 Ouvertures

11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement

11.3.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.  
Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses haute et basse.

11.3.6.3 Les toitures translucides sont autorisées.

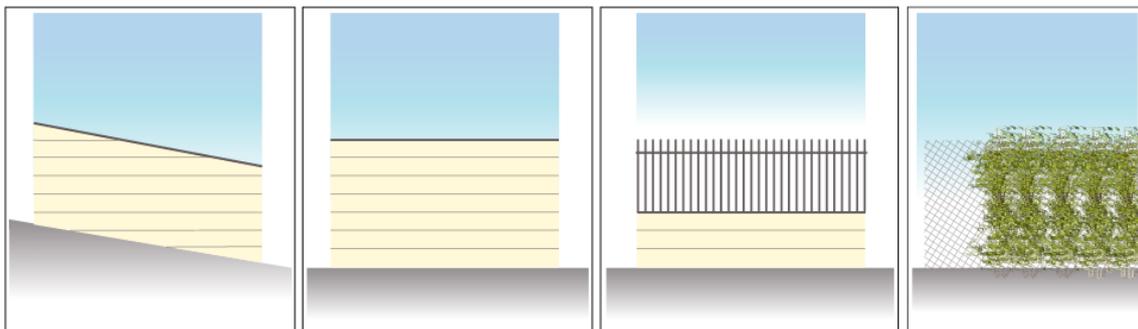
11.3.6.4 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

### 11.3.7 Clôtures et portails

11.3.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.

11.3.7.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.





11.3.7.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.3.7.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.

11.3.7.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.

11.3.7.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

## **UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Règles générales**

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

12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement et accès compris.

### **12.2- Nombre de places de stationnement**

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :



Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m <sup>2</sup>	de 30 m <sup>2</sup> à moins de 70 m <sup>2</sup>	plus de 70 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	3

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.6 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.7 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.8 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit

12.2.9 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.



13.3 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

#### **UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Les constructions devront :

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

15.2 Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage de déchets ménagers, ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

#### **UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



### CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat dispersé.

La zone UC est une zone urbaine « diffuse » qui recouvre les sites dans lesquels la capacité des équipements publics, existants, en cours de réalisation ou prévus au terme du PLU, permet d'admettre les constructions.

La zone UC est concernée par :

- L'application de l'archéologie préventive ;
- La protection d'alignement des voies nationales départementales et communales ;
- Le risque d'aléa faible et moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

#### UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- 1.1 Les constructions à destination de commerce,
- 1.2 Les constructions à destination d'artisanat,
- 1.3 Les constructions à destination de bureau.
- 1.4 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 1.5 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- 1.6 Les constructions à destination d'entrepôt
- 1.7 Les constructions à destination d'industrie.
- 1.8 L'implantation d'habitations légères et de loisirs.
- 1.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.
- 1.10 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).
- 1.11 Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les conditions de l'article UC2.1.



1.12 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UC 2.3 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux MORIN qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont soumis à condition :

2.1 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à destination d'habitat, dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher.

2.2 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)



### UC 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1 Accès :

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

3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

#### 3.2 Voirie :

3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 8 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable :

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



#### **4.2- Assainissement et eaux usées :**

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

4.2.2 En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

#### **4.3- Eaux pluviales :**

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

4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macro-déchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).

4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.

4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.

#### **4.4- Desserte téléphonique et électrique :**

4.4.1 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

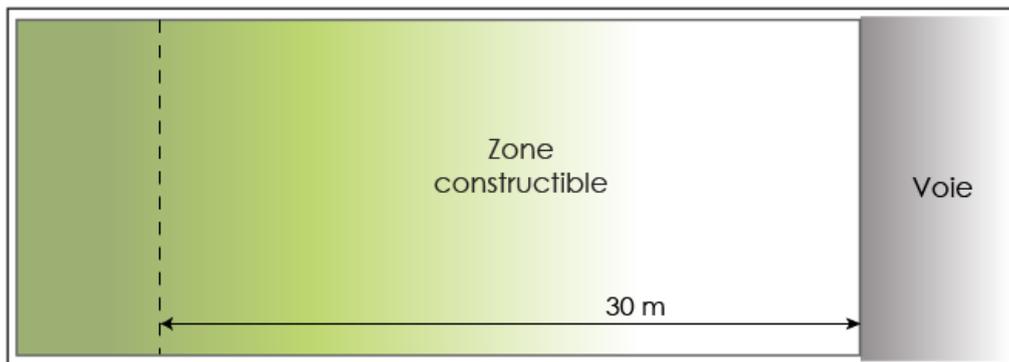


## UC 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## UC 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies privées et publiques et emprises publiques.



6.2 Seules les annexes peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

## UC 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à:

- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,
- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles.



7.3 Les annexes peuvent être implantées avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

#### **UC 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 8 mètres pour les points les plus proches de chaque construction.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 La règle ci-dessus ne s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **UC 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

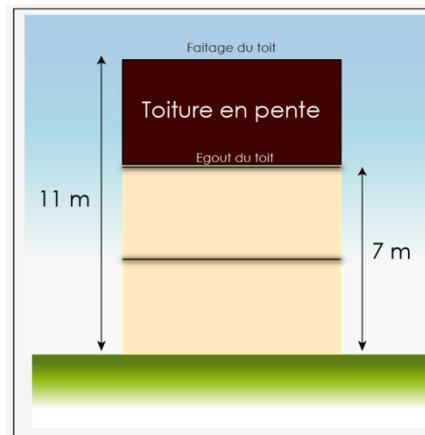
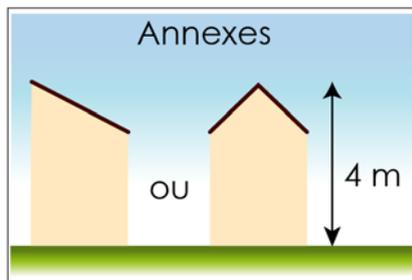
9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises), ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

9.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

9.3 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 11 mètres au point le plus haut du faitage (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures).



10.2 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

10.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**UC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1- Règles générales**

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

**11.2- Pour toutes les constructions :****11.2.1 Volumes - niveau d'implantation**

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.



### 11.2.2 Toitures

11.2.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception.

11.2.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

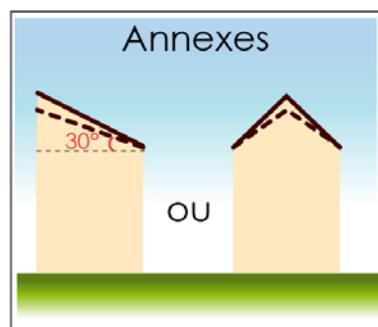
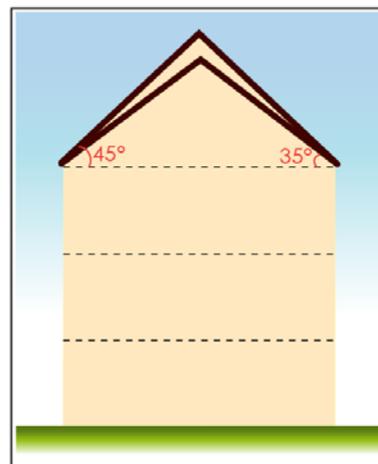
11.2.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.2.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.2.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.2.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.



11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.

11.2.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.2.4 Façades

11.2.4.1 Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.

11.2.4.2 Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

11.2.4.3 Les pignons doivent être de longueur inférieure à celui de la façade.



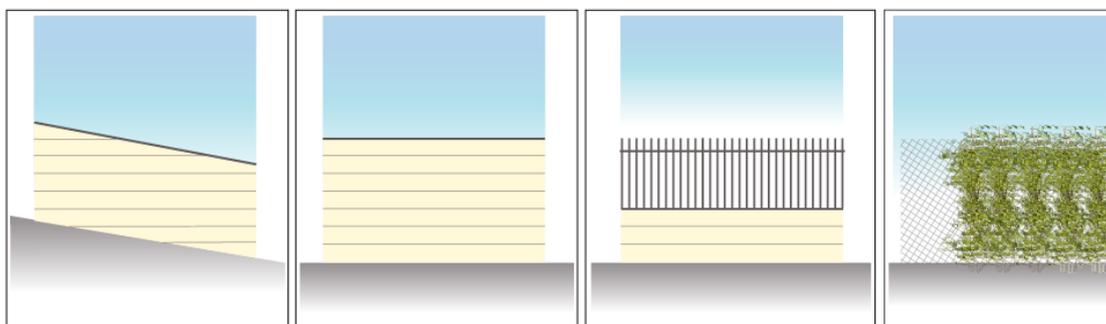
11.2.4.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

### 11.2.5 Clôtures et portails

11.2.5.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.

11.2.5.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.



11.2.5.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.2.5.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.

11.2.5.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.

11.2.5.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

## **UC 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Règles générales**

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



12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

## 12.2- Nombre de places de stationnement

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :

Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m <sup>2</sup>	de 30 m <sup>2</sup> à moins de 70 m <sup>2</sup>	plus de 70 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	3

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2.4 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.



13.2 Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

13.3 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.5 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

#### **UC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.



## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par :

- Une zone de bruit liée au trafic de la RN36,
- Une zone inconstructible de 75 mètres mesurée de part et d'autre de l'axe de la RN36,
- Des aléas moyen et fort de retrait gonflement des argiles,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide.
- Une canalisation aérienne électrique,
- Une servitude de protection de bois et forêt.

### A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- 1.1. Les constructions à destination d'habitat ;
- 1.2. Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.3. Les constructions à destination d'artisanat ;
- 1.4. Les constructions à destination de commerce ;
- 1.5. Les constructions à destination de bureau ;
- 1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.1 ;
- 1.7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.
- 1.8. Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.2 ;
- 1.9. Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.2 ;
- 1.10. Toutes les constructions dans la bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée graphiquement sur le plan de zonage.



1.11 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A 2.3 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux MORIN qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## **A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumis à condition dans la zone A :**

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires au captage d'eau potable, à collecte, stockage et conditionnement des produits agricoles et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection affectant une zone urbaine ou une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

2.2 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.11 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

## **A 3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **4.1- Alimentation en eau potable**

Non règlementé.

##### **4.2- Assainissement et eaux usées**

4.2.1 Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

4.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

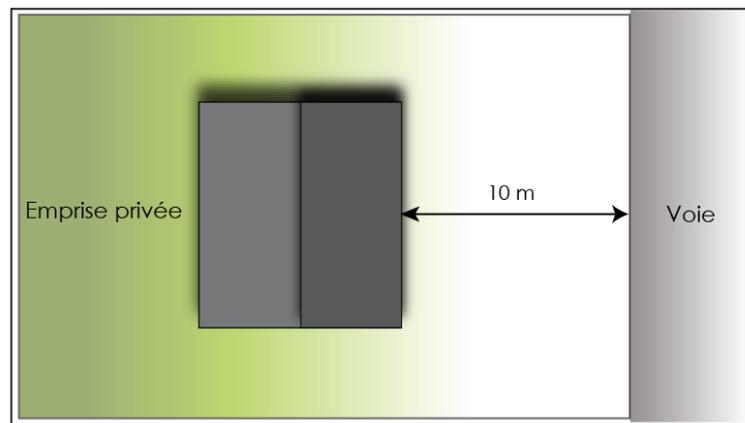
4.2.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale, vers un émissaire naturel.

#### **A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres de l'emprise de la RN36. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

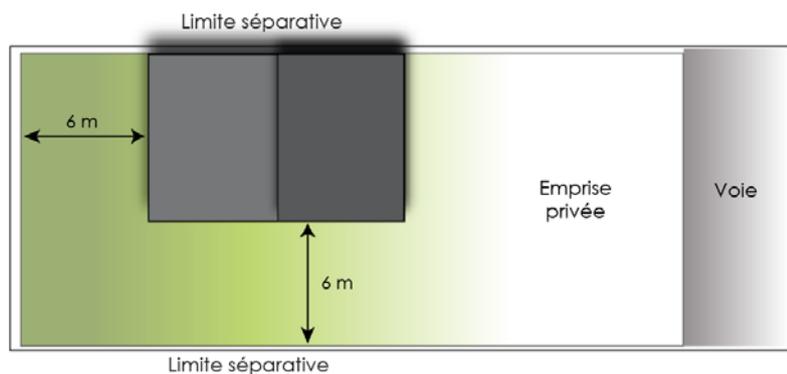
- peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait,
- doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de la RN36.

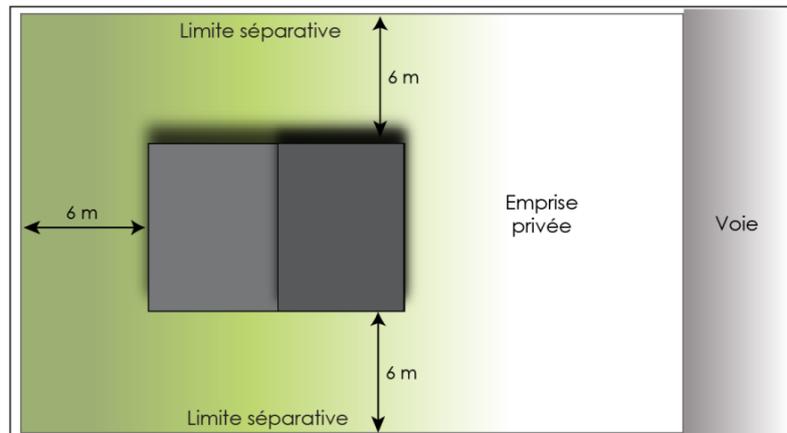
## A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines ou à urbaniser :

- soit avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives ;
- soit à l'alignement des limites séparatives.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait.





### A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

### A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

### A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif.

### A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

11.3. La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.



#### **A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.2 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

#### **A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

La zone N est concernée par :

- Une ZNIEFF
- Un Espace Naturel Sensible,
- Des aléas moyen et fort de retrait gonflement des argiles,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide.
- Une canalisation de Gaz,
- Des Périmètres de Protection des Risques d'Inondation,
- Une zone de bruit liée au trafic de la RD406,
- Une zone inconstructible de 100 mètres mesurée de part et d'autre de l'axe de la RD406.

### N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ne respectant pas les conditions de l'article N2.1 ;

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article N2.2 ;

1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ne respectant pas les conditions de l'article N2.2 ;

1.7 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article N2.3 ;

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.9 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.

1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N 2.5 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux MORIN qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :



- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole et les extensions, dans un périmètre de moins de 100 mètres des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 Le changement de destination des constructions classées « bâtiments remarquables » (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), inscrits au plan de zonage, à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'insérer dans le volume bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.3 Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole et d'être située en dehors des Espaces Boisés Classés. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.

2.4 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.5 Dans les zones humides telles que décrites au 1.10 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)



### **N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation 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.

#### **4.2- Assainissement et eaux usées**

4.2.1 Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

4.2.2 Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.4 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

4.2.5 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale, vers un émissaire naturel,

**N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

**N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres de l'emprise de la RN36. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

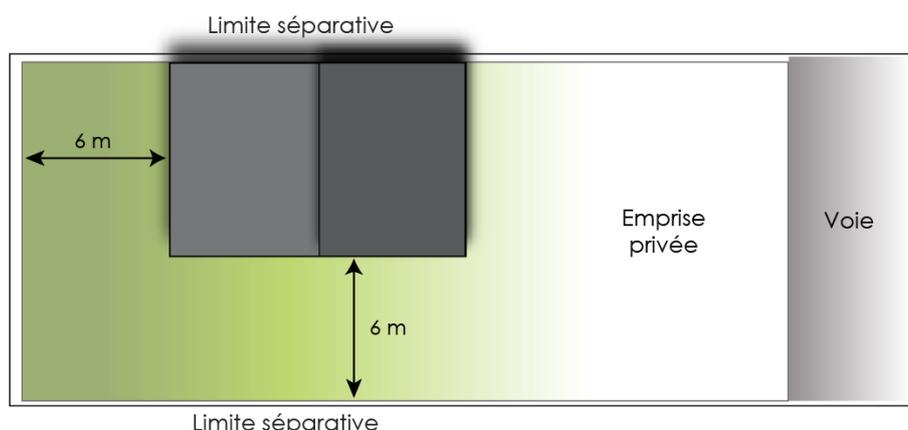
6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait,
- doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de la RN36.

**N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

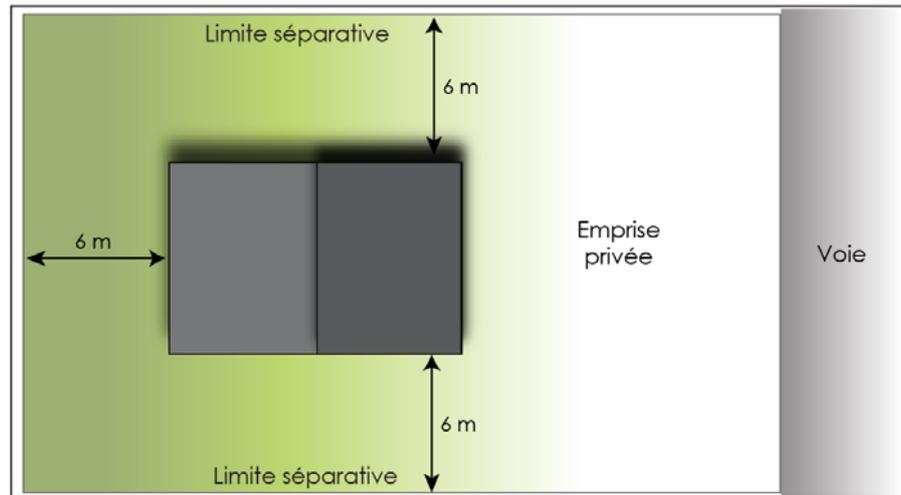
7.1 Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines ou à urbaniser :

- soit avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives;
- soit à l'alignement des limites séparatives.



7.2 Les constructions à destination d'habitat doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :

- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,
- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles.



7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait.

**N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'habitat (annexes comprises), ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

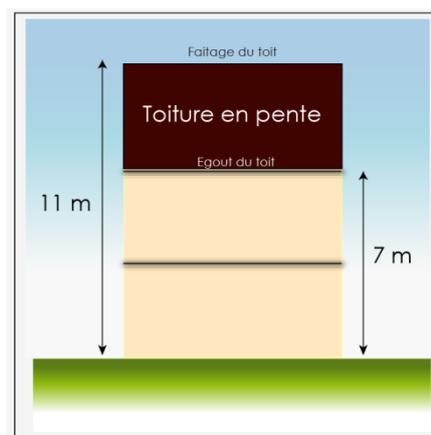
9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.2 La hauteur maximale des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 11 mètres au point le plus haut du faitage (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures),

10.3 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres





10.4 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif,

## N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Règles générales

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

11.3. La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.1.5 La coloration des menuiseries (ouvertures, volets, portes) et des portails extérieurs devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### 11.2 Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

#### 11.2.1 Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faitage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.



### 11.2.2 Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### 11.2.3 Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

## **11.3 Pour les autres constructions à destination d'habitat :**

### 11.3.1 Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

### 11.3.2 Toitures

11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception.

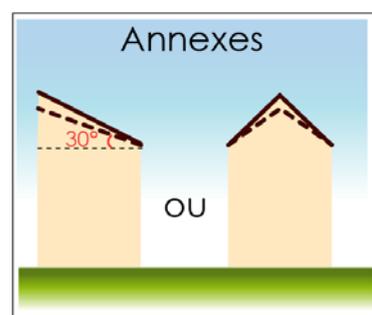
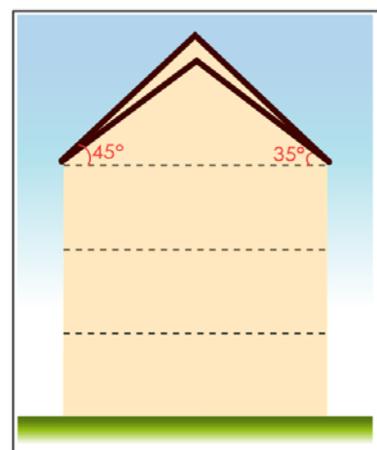
11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,





- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.2.8 Les toitures terrasses peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.

11.3.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### 11.3.4 Façades

11.3.4.1 Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.

11.3.4.2 Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

11.3.4.3 Les pignons doivent être de longueur inférieure à celui de la façade.

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

#### 11.3.5 Tours ou Pigeonniers

11.3.5.1 Les tours ou pigeonniers sont admises, à raison d'un par immeuble, en bout d'ouvrage ou à l'angle intérieur d'une construction en U ou en L, à conditions que l'emprise au sol n'excède pas 10% de celle du bâtiment tout entier.

11.3.5.2. Le sommet de la toiture ne doit pas dépasser du 1/4 de la hauteur du faitage au sol naturel de l'habitation. Il peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites).

11.3.5.3 La hauteur de l'ouvrage est soumise aux mêmes règles qu'à l'article UB10. La réalisation peut être carrée, hexagonale ou circulaire. Le sommet de la toiture ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur du faitage maximum de l'habitation.

11.3.5.3 La toiture des tours ou pigeonniers peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites). La couverture doit être réalisée dans le même matériau que le reste de la toiture.



11.3.5.4 La toiture en terrasse des tours, des pigeonniers, des tourelles et des poivrières est interdite.

#### 11.3.6 Ouvertures

11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement

11.3.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.  
Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses haute et basse.

11.3.6.3 Les toitures translucides sont autorisées.

11.3.6.4 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

#### 11.3.7 Clôtures et portails

11.3.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.

11.3.7.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou des portillons, peuvent être composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.3.7.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.3.7.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.

11.3.7.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.

11.3.7.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

## **N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Règles générales**

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



12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de changement de destination, d'extension et d'annexes ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement et accès compris.

## 12.2- Nombre de places de stationnement

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :

Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m <sup>2</sup>	de 30 m <sup>2</sup> à moins de 70 m <sup>2</sup>	plus de 70 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	3

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

## N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.2 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.



13.4- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

#### **N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.



## TITRE IV – ZONES A URBANISER



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements, dans le cadre d'une démarche de type Haute Qualité Environnementale.

La zone AU est concernée par :

- L'application de l'archéologie préventive ;
- Le risque d'aléa moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

### AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

1.2 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets et les installations classées, au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976.

1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1.

1.5 Les constructions à destination d'activité artisanale.

1.6 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.7 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.8 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de les articles AU2.2 et AU2.3.

### AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont soumis à condition :**

2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.



2.2 Les constructions à destination d'habitat à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 4 du dossier de PLU) et que les équipements et les services induits soient réalisés conjointement ou programmés par la collectivité.

2.3 Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat à condition de comporter un minimum de 15% de logements sociaux.

### **AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1 Accès :**

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

3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

#### **3.2 Voirie :**

3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 6 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



3.2.4 Tous les aménagements de voirie devront prévoir des cheminements et des accès piétonniers sécurisés.

#### **AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **4.1- Alimentation en eau potable :**

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

##### **4.2- Assainissement et eaux usées :**

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

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

##### **4.3- Eaux pluviales :**

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

4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macro-déchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).

4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.

4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.



#### 4.4- Desserte téléphonique et électrique :

4.4.1 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

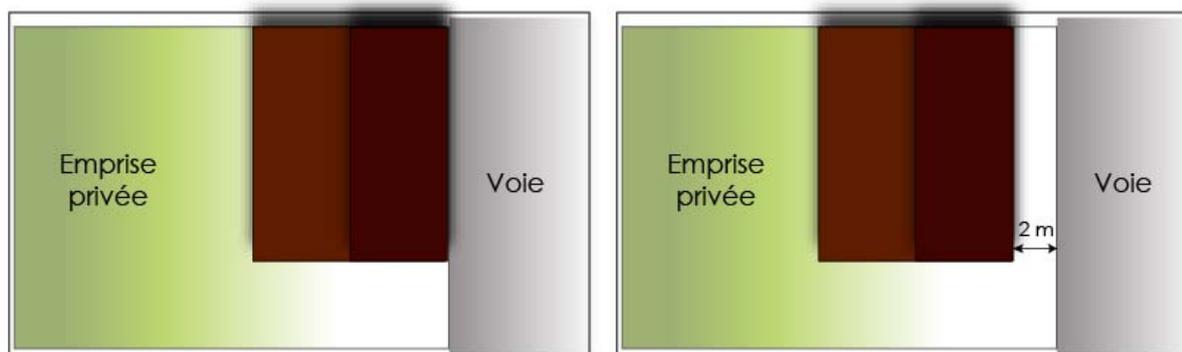
Il n'est pas fixé de règle.

### AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

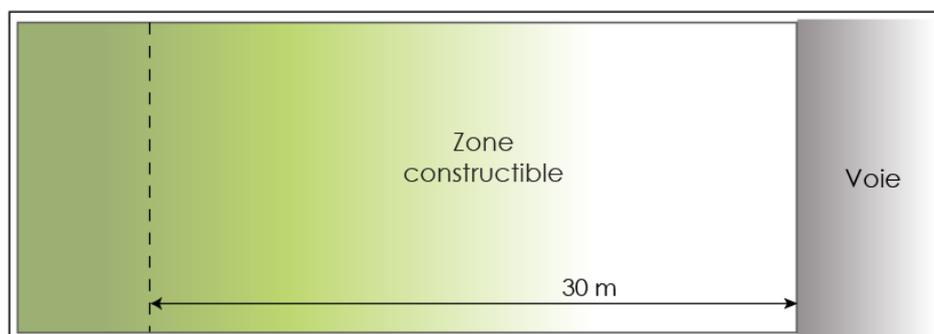
6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.

6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques.



6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.



6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.



6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

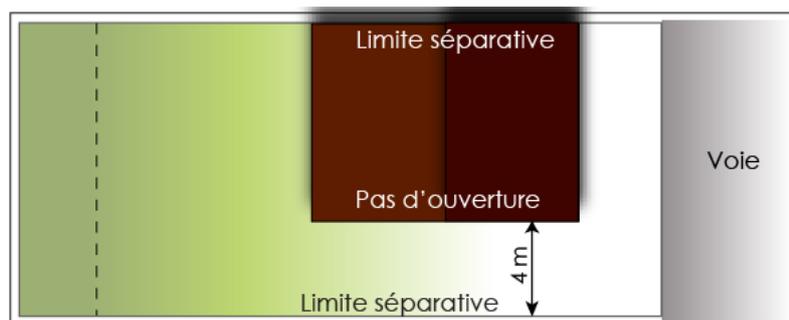
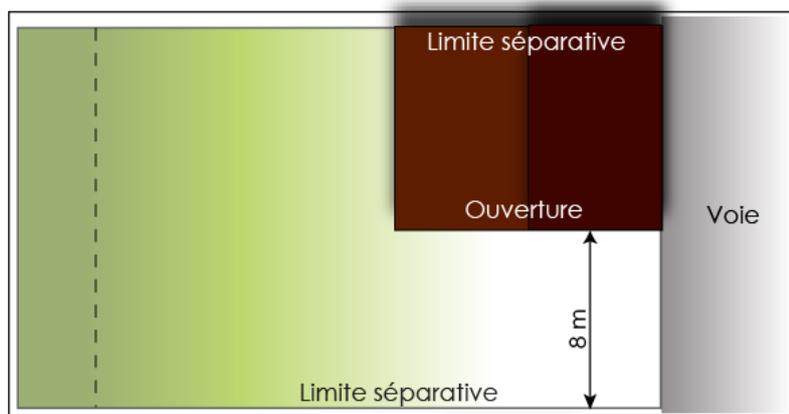
### AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des deux limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives.

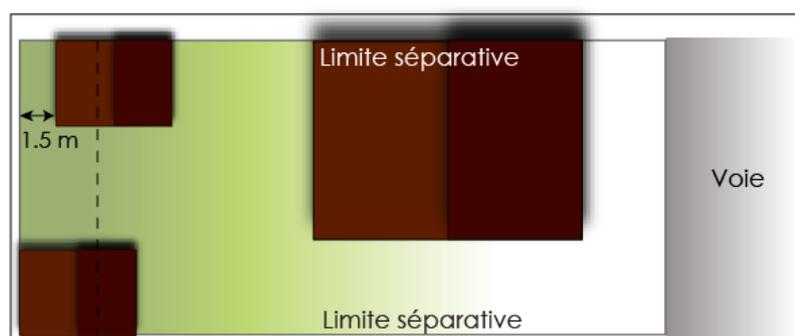
7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :

- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,
- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles,



7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives,
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.





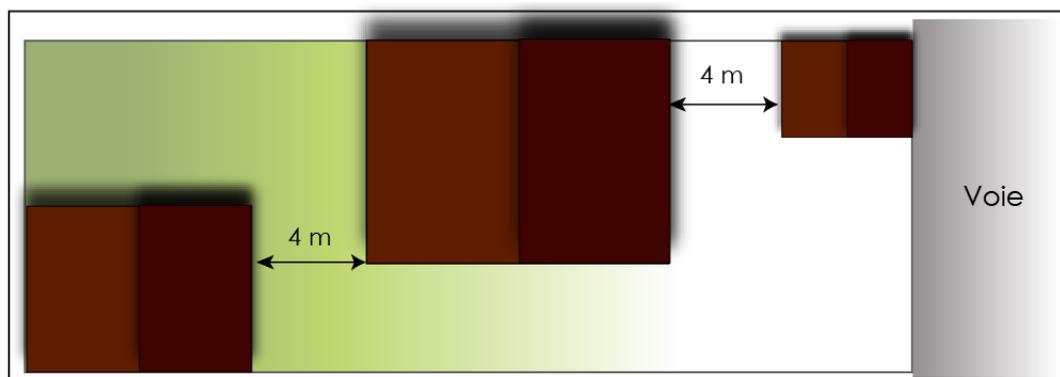
7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

### AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres pour les points les plus proches de chaque construction.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



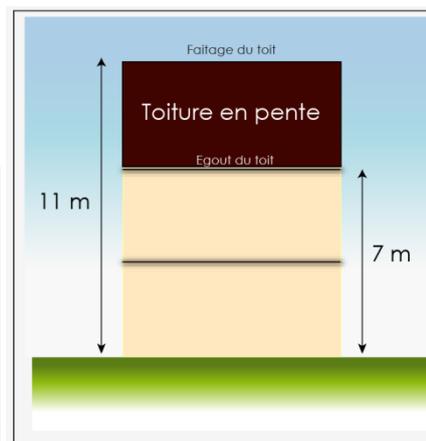
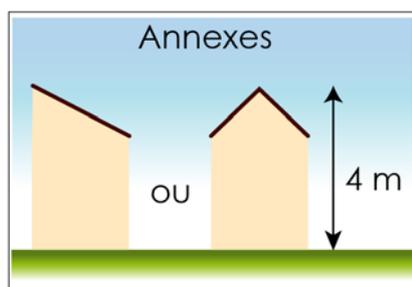
9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

## **AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 11 mètres au point le plus haut du faitage (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures),

10.2 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

10.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



## **AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1- Règles générales**

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Contenu tenu du caractère passager du coteau, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.



## 11.2 Pour toutes constructions :

### 11.2.1 Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

### 11.2.2 Toitures

11.2.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception.

11.2.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

11.2.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.2.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.2.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.2.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

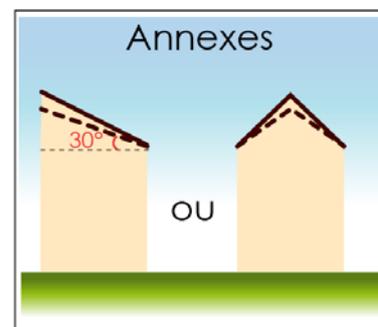
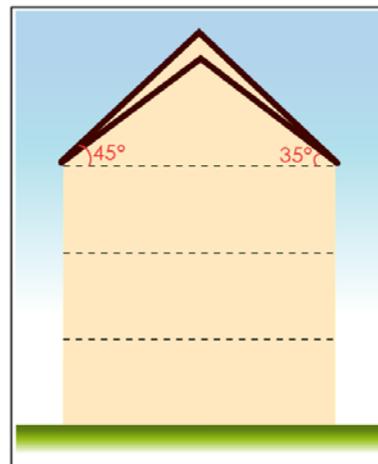
11.2.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.

11.2.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.2.4 Façades

11.3.4.1 Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.





11.2.4.2 Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

11.2.4.3 Les pignons doivent être de longueur inférieure à celui de la façade.

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

#### 11.2.5 Tours ou Pigeonniers

11.3.5.1 Les tours ou pigeonniers sont admises, à raison d'un par immeuble, en bout d'ouvrage ou à l'angle intérieur d'une construction en U ou en L, à conditions que l'emprise au sol n'excède pas 10% de celle du bâtiment tout entier.

11.2.5.2. Le sommet de la toiture ne doit pas dépasser du 1/4 de la hauteur du faitage au sol naturel de l'habitation. Il peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites).

11.2.5.3 La hauteur de l'ouvrage est soumise aux mêmes règles qu'à l'article UB10. La réalisation peut être carrée, hexagonale ou circulaire. Le sommet de la toiture ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur du faitage maximum de l'habitation.

11.2.5.3 La toiture des tours ou pigeonniers peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites). La couverture doit être réalisée dans le même matériau que le reste de la toiture.

11.2.5.4 La toiture en terrasse des tours, des pigeonniers, des tourelles et des poivrières est interdite.

#### 11.2.6 Ouvertures

11.2.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement

11.2.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.  
Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses haute et basse.

11.2.6.3 Les toitures translucides sont autorisées.

11.2.6.4 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

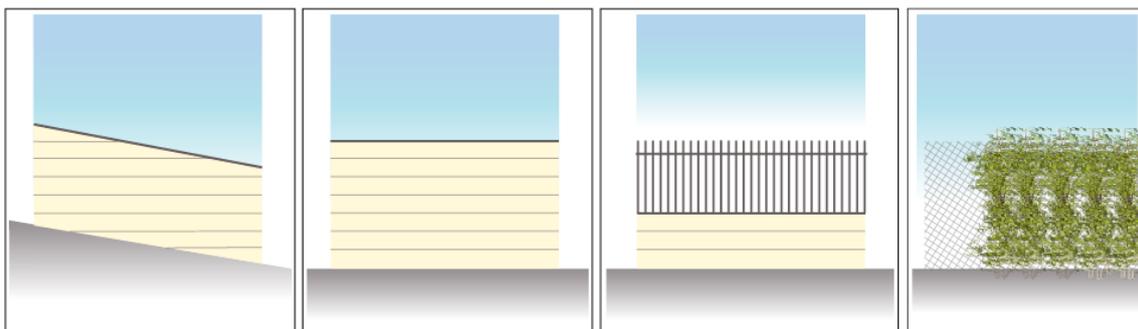


### 11.2.7 Clôtures et portails

11.2.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.

11.2.7.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.



11.2.7.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.2.7.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.

11.2.7.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.

11.2.7.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

## **AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Règles générales**

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



12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

## **12.2- Nombre de places de stationnement**

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement minimum avec des places supplémentaires énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :

Tranche de superficie de plancher	de 0 m <sup>2</sup> à 70 m <sup>2</sup>	de 70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	de 120 m <sup>2</sup> à plus
nombre de places à créer	2	3	4

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2.4 Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.5 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.6 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit



12.2.7 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

13.2 Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter au minimum 10% d'espace vert et/ou d'aire de jeux et de loisirs.

13.3 Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Les constructions devront :

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

15.2 Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage de déchets ménagers, ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

### **AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil de constructions à destination d'activités, dans le cadre d'une démarche de type Haute Qualité Environnementale.

La zone AUx est concernée par :

- L'application de l'archéologie préventive ;
- Le risque d'aléa moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

### AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

1.2 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs, constituant un habitat permanent.

1.3 Les dépôts et les aires de déchets et de véhicules non directement liés aux activités.

1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1.

1.5 Les constructions à destination d'habitat.

1.6 Les constructions à destination d'activité industrielle.

### AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont soumis à condition :**

2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

2.2 Les activités et/ou installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances olfactives et sonores incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.



### AUX 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1 Accès :

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

3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.4 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.5 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

#### 3.2 Voirie :

3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 8 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Tous les aménagements de voirie devront prévoir des cheminements et des accès piétonniers sécurisés.

### AUX 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable :

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



#### **4.2- Assainissement et eaux usées :**

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

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

4.2.3 En dehors des eaux usées sanitaires, le rejet dans le réseau collectif des eaux usées liées aux activités exercées, peut être soumis à des prétraitements préalables et à des autorisations en fonction de la caractéristique de la station d'épuration.

#### **4.3- Eaux pluviales :**

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

4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macro-déchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).

4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.

#### **4.4- Desserte téléphonique et électrique :**

4.4.1 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **AUX 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.



### AUX 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

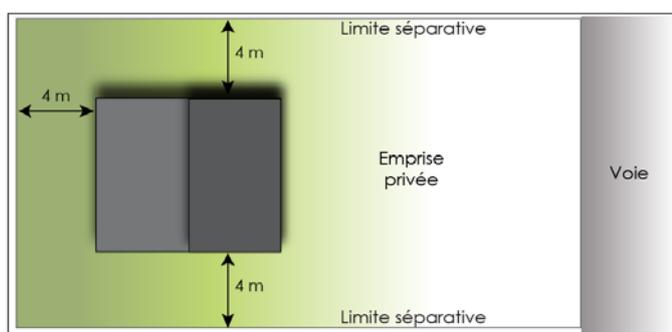
6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées soit avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

### AUX 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 8 mètres en limite de la zone AU.



7.2 Les annexes peuvent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives,
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

7.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

### AUX 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.



## **AUX 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

## **AUX 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres mesurée au point le plus haut du faitage (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, ou autre superstructures),

10.2 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

10.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **AUX 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Règles générales**

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Contenue tenu du caractère passager du coteau, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.1.3 Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.



## 11.2 Pour toutes constructions :

11.2.1 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

11.2.2 Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasse ou à faible pente, doivent faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. A défaut d'insertion architecturale adaptée en harmonie avec la construction, ils devront être restés masquer à la vue.

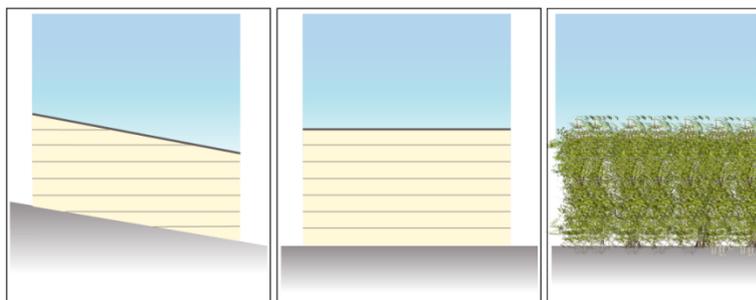
11.2.3 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.2.4 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles.

11.2.5 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

11.2.6 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain,
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale.



11.2.7 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

11.2.8 Les portails d'accès doivent être de forme simple. L'ensemble des émergences techniques (coffrets, enseignes, boîtes aux lettres) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

11.2.9 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m.

11.2.10 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.



### **11.3 Dispositions diverses :**

11.3.1 Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique.

## **AUX 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Règles générales**

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

12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.1.3 Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

### **12.2- Nombre de places de stationnement**

12.2.1 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.2 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.3 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.4 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.



12.2.5 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, et de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **AUX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **AUX 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **AUX 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Les constructions devront :

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

15.2 Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage de déchets ménagers, ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

### **AUX 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



## TITRE V – ANNEXES

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

### Les enduits



### Les menuiseries

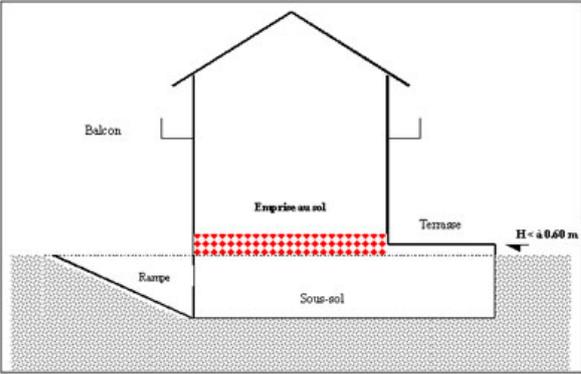
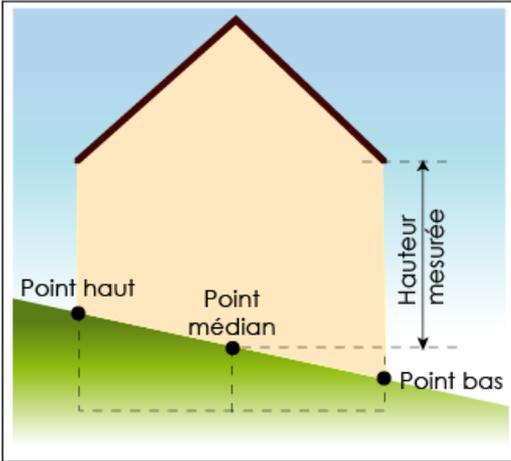


Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

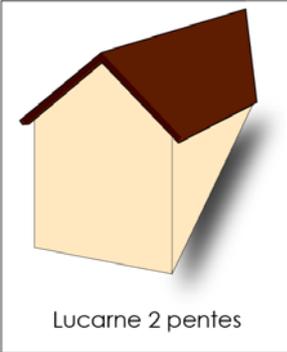
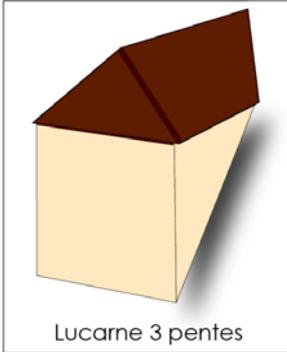
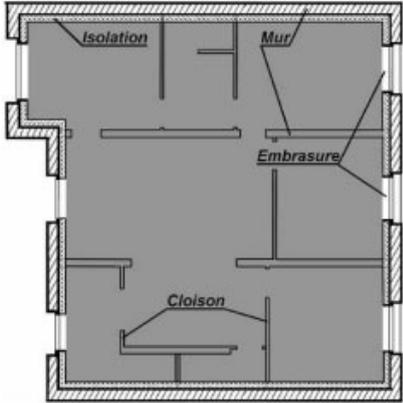
## LEXIQUE

<b>ACCES</b>	<p>L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.</p>
<b>ALIGNEMENT</b>	<p>C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou une emprise publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.</p>
<b>ANNEXES</b>	<p>Sont considérés comme annexes, les bâtiments ou locaux secondaires, non contigus à des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances fonctionnelles, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos. Les piscines enterrées constituent des constructions et sont considérées comme annexes. La superficie d'une annexe est exprimée en surface de plancher.</p>
<b>COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL</b>	<p>Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre d'une construction (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre, par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface du terrain sur laquelle cette construction est implantée.</p>

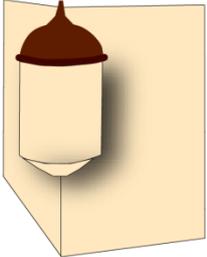


<p><b>EMPRISE AU SOL</b></p>	<p>L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.</p> 
<p><b>EMPRISE PUBLIQUE</b></p>	<p>Constitue une emprise publique : les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires.</p>
<p><b>ESPACE PUBLIC PRINCIPAL</b></p>	<p>Si une parcelle est accessible de deux côtés l'espace public principal correspond à la voie supportant la porte d'entrée principale sauf en cas d'angle de carrefour public ou chaque voie est considérée comme espace public principal. N'est pas considéré comme espace public principal la voie publique séparée de la construction concernée par une parcelle voisine.</p>
<p><b>FAÇADE</b></p>	<p>Peut se dire de l'ensemble des murs relatifs à une construction même s'ils ne sont pas « en face » ou parallèles au domaine public</p>
<p><b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.</p>



<b>LIMITE SEPARATIVE</b>	Ligne commune, séparant deux unités foncières.
<b>LUCARNE</b>	<p>Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"><div style="text-align: center;"><p>Lucarne 2 pentes</p></div><div style="text-align: center;"><p>Lucarne 3 pentes</p></div></div> <p>La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.</p>
<b>MODENATURE</b>	Création de relief en décalage de tranches de façade
<b>OUVERTURE</b>	Constitue une ouverture dans une façade, les ouvertures à châssis mobiles. Les pavés de verre et les châssis fixes ne sont pas considérés comme des ouvertures.
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>SUPERFICIE DE PLANCHER</b>	<p>Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.</p> <div style="text-align: right;"></div>
<b>TERRAIN ENCLAVE</b>	Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.



<p><b>TOURELLE OU POIVRIERE</b></p>	<p>Extension d'une construction réalisées en angle ou contre une façade et n'ayant pas d'embase au sol.</p>	
<p><b>UNITE FONCIERE</b></p>	<p>Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës ou adjacentes appartenant à un même propriétaire répondant aux règles de superficie nécessaire dictées par le PLU pour toute demande de permis de construire (une seule construction)</p>	
<p><b>VOIE</b></p>	<p>Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes. Une cour commune répond à cette définition.</p>	