

3A. RÈGLEMENT ÉCRIT

Le Mesnil-Simon Plan Local d'Urbanisme PLU

Approuvé le 30 octobre 2025
Le Mesnil-Simon





TABLE DES MATIERES

LEXIQUE.....	5
LES DISPOSITION GÉNÉRALES.....	11
LISTE DES ESSENCES LOCALES	19
LE RÈGLEMENT	25
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
-ZONE UA-.....	27
-ZONE UC-.....	43
-ZONE UX-.....	57
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
-ZONES A & Ap-.....	69
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	81
-ZONE N-.....	81
Annexes.....	91
Annexe 1 : Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles.....	91





LEXIQUE



Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe **(*)** renvoie à la définition ci-dessous, du mot ainsi désigné.

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture. Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ADJONCTION

Construction accolée à la construction principale sans posséder d'accès direct avec la construction.

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale. Elle est située sur la même unité foncière et non accolée à la construction principale à laquelle elle se rattache).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Étage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel et de ventilation.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CLÔTURE

Ouvrage divisant et délimitant un espace soit entre deux parcelles privées, soit entre des parcelles privées et le domaine public.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes par exemple.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.



DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde ;
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations

industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

ÉGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures et des balcons. Sont également exclus du calcul, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

EMPLACEMENT RESERVE

Espace destiné à accueillir des équipements d'intérêt général. La destination future étant définie, toutes constructions ou occupations autre ne seront pas acceptées.

ESPACES LIBRES PERMEABLES

Il est question des espaces non bâtis et dont les éventuels revêtements n'empêchent pas les eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol à l'endroit où celles-ci sont tombées.



ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent aux zones de pelouses, de jardins plantés ou cultivés, aux parterres de fleurs, ... Les espaces verts font partie des espaces libres perméables.

EXTENSION

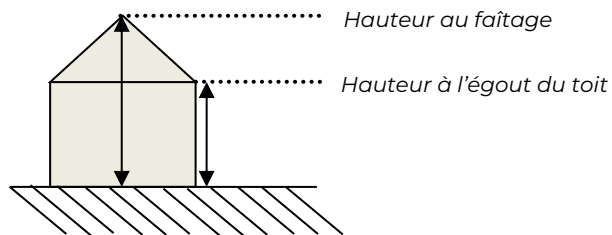
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée à l'intersection horizontale de deux pans de toiture opposés. La côte du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions notamment des toitures à pente.



HAIE

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. On différencie les haies diversifiées qui comptent plusieurs variétés de plantes, des haies monotypées qui ne comprennent qu'une sorte d'essence.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites du terrain qui aboutissent la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'une unité foncière selon le cas. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué **de jour comme de nuit, de manière** répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse ou encore des vibrations.



OPÉRATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC, etc.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les

balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SÉQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURÉLÉVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et



ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

État du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisée pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,
- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

Ensemble des toits ou autres éléments de couverture d'une construction. On distingue plusieurs types de toiture :

- La toiture à pans : comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction,
- La toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Elle peut constituer le balcon d'un niveau supérieur au rez-de-chaussée,
- La toiture végétalisée : ayant un habillage végétal.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.



LES DISPOSITION GÉNÉRALES





ARTICLE 1. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON. Les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique (l'article R.111-2), des sites archéologiques (l'article R.111-4), de la protection de l'environnement (l'article R.111-15), du respect du caractère des lieux, sauf dans les SPR (l'article R.111-21), et de la protection des espaces naturels dans les divisions foncières (l'article R.111-26).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du PLU.

Dans les communes où un PLU a été approuvé, le règlement de lotissements cesse de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la

demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU.

ARTICLE 3. LA DIVISION DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON découpe le territoire communal en zones urbaines (les zones « U »), en zones à urbaniser (les zones « AU »), en zones agricoles (les zones « A »), et en zones naturelles et forestières (les zones « N »), dont les limites sont reportées sur le document graphique.

Ce dernier désigne aussi :

- Les espaces boisés classés, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte complétée de ronds de la même couleur ;
- Les espaces verts remarquables et les arbres isolés remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par des ronds verts ;
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par des ronds rouges.



- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée violette.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

Sont classés dans ces zones « **U** », « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le PLU de MESNIL-SIMON distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA**, appliquée sur le bourg et couvrant une superficie de près de 28ha,
- La zone **UC**, appliquée sur le hameau du Haut Arbre sur une superficie de 12ha,
- Et la zone **UX**, appliquée sur la zone occupée par des entreprises entre le centre-bourg et le hameau du Haut Arbre (superficie de près de 8ha).

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel et/ou agricole, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de MESNIL-SIMON ne contient aucune zone AU.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « A ».

Sont classés dans la zone « **A** », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le PLU de MESNIL-SIMON comprend une vaste zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. Il distingue un secteur particulier, « **AP** », dont la vocation première est la préservation des paysages entre la plaine agricole et le centre-bourg.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « **N** », les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le PLU de MESNIL-SIMON distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal.



ARTICLE 4. LES ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes, selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher, lorsqu'elle est précisée, constitue un plafond qui ne peut pas être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

ARTICLE 5. LES RÈGLES EXTERNES

Les règles de construction

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du PLU de MESNIL-SIMON, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitat (notamment la législation en vigueur en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées), et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux mitoyennetés, aux plantations, ...), en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les bâtiments protégés

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont fondé leur protection.

Les démolitions

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-19, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Or le Conseil Municipal, par une délibération du 28 novembre 2008, a décidé d'instaurer le régime du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.



Une démolition doit donc être précédée de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Or le Conseil Municipal, par une délibération du 21 novembre 2008, a décidé d'instaurer le régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

L'édification d'une clôture doit donc être soumise à une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

Les aménagements divers

Les aménagements, les constructions, les installations, et les travaux, qui, en raison de leur dimension, de leur nature, ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis, peuvent être soumis à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-9, et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme le détaille l'article R.421-23, ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers concernent, notamment les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 et certaines divisions foncières [...], certains aménagements de terrains de camping ou de parcs

de loisirs [...], les aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes [de 10 à 49 unités], les affouillements et les exhaussements du sol naturel, excédant 100 mètres carrés de surface et 2 mètres de profondeur ou de hauteur, les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, les travaux susceptibles de supprimer ou de modifier un élément remarquable du paysage ou du patrimoine bâti [...].

Les défrichements et les coupes

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à une déclaration préalable, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et dûment repérés sur le document graphique.

L'enveloppe prédisposée à la présence de zones humides

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique pourra être refusé. En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité de mettre en œuvre un projet évitant cette atteinte. Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.



Les recommandations pour pallier le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Bien qu'il ne s'agisse en aucun cas d'interdire la construction dans les secteurs concernés, quelques recommandations sont néanmoins nécessaires concernant l'aménagement des secteurs impactés par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Ainsi, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ainsi, avant toute construction, il est recommandé de :

- Identifier la nature du sol en procédant à une reconnaissance de sol avant la construction ;
- Adapter les fondations pour assurer un ancrage homogène et suffisamment profond des fondations (notamment en béton armé) et préférer les sous-sols complets ;
- Rigidifier la structure en prévoyant des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Désolidariser les bâtiments accolés en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Eviter les variations localisées d'humidité :
 - Mettre en place un trottoir étanche ou une géomembrane enterrée tout autour de la construction ;

- Eloigner les eaux de ruissellement et de toiture des bâtiments (par des caniveaux avec des points de rejet suffisamment éloignés des maisons) ;
 - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (raccords souples) ;
 - Eviter les drains à moins de 2m des bâtiments ;
 - Eviter de pomper dans des puits situés à proximité des bâtiments en été.
- Eloigner les plantations d'arbres et de haies :
 - Ne pas planter à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie) et maintenir les arbres régulièrement élagués situés près des bâtiments.
 - A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale de 2m.
 - Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

La protection contre le bruit

En vertu de l'article R.111-4-1e du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, définit les voies routières ou ferroviaires qui sont sources de nuisances sonores pour le voisinage et dont les abords sont soumis à des prescriptions particulières.

Sur le territoire de MESNIL-SIMON, ni la route départementale 928, ni la route départementale 115, ne sont actuellement concernées par un classement dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.





LISTE DES ESSENCES LOCALES





L'article 4 du présent règlement fait référence pour chaque zone aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite ;
- *Amorpha fruticosa* ;
- *Cabomba caroliniana* ;
- *Cornus sericea* ;
- *Lysichiton americanus* ;
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*) ;
- *Persicaria polystachya* ;
- *Rudbeckia laciniata* ;
- *Spiraea alba*.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Salix alba* (saule blanc) ;
- *Salix caprea* (saule marsault) ;
- *Salix cinerea* (saule cendré).

Espèces conseillées :

- Charme et charmillle ;
- Chêne sessile, *Quercus petraea* ;
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica* ;
- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea* ;
- Lilas, *Syringa vulgaris* ;
- Glycine, *Wisteria chinensis* ;
- Buis, *Buxus sempervirens* ;
- Genévrier commun, *Juniperus communis* L ;
- Érable champêtre, *Acer campestre* L ;
- Cerisier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb* ;
- Houx, *Ilex aquifolium* ;
- Tremble, *Populus tremula* ;
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* ;
- Bourdaine, *Frangula alnus* Mill.



- Chêne sessile, *Quercus petraea*



- Lilas, *Syringa vulgaris*



- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



- Iris, *Iris pseudacorus*



- Glycine, *Wisteria chinensis*



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Juniperus-communis



laurus nobilis



Prunus_avium2



Prunus_cerasus



Ribes_rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus_idaeus







LE RÈGLEMENT





LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le PLU du MESNIL-SIMON distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA**, appliquée sur le bourg et couvrant une superficie de près de 28ha,
- La zone **UC**, appliquée sur le hameau du Haut Arbre sur une superficie de 12ha,
- Et la zone **UX**, appliquée sur la zone occupée par des entreprises entre le centre-bourg et le hameau du Haut Arbre (superficie de près de 8ha).

Une partie de la zone urbaine est couverte par des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont soumis à la prise en compte de leurs prescriptions réglementaires.

-ZONE UA-

ARTICLE 1 – ZONE UA – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UA sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UA		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



Sont également interdits en zone UA :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent.

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, existant à la date d'approbation du PLU, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, à la condition que la surface de plancher unitaire soit inférieure à 300 mètres carrés ;
- L'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du PLU et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement à la date d'approbation du PLU, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et soit réalisée en une seule fois.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve de leur respect des paysages environnants et à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 8 mètres.



1.3. Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage

Les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 2 – ZONE UA – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Emprise au sol des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

L'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes (*) ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées en cas d'emplacements réservés.

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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

Le présent article n'est pas applicable aux aménagements dont la hauteur n'excède pas 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

2.2. Hauteurs des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage [R + 1 + C] (*).



Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

Lorsqu'elle est surmontée d'une couverture inclinée, la hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).

2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.

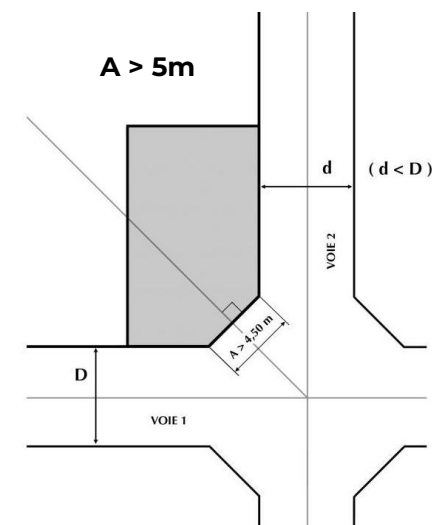
Les annexes et les extensions devront être implantées sur l'alignement ou observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique ou privée.

Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement de 5 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.

Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas l'alignement, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou

mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.

Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 5 mètres de largeur.



2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction neuve doit être édifiée sur au moins une limite séparative joignant l'alignement (*).

Dans cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être édifiée avec un retrait sur la limite séparative formant le fond (*).

En dehors de cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), sont autorisées les annexes et les extensions qui ont une surface d'emprise au sol inférieure à 60m² en une ou plusieurs fois à compter de la date

d'approbation du présent règlement et qui sont d'une hauteur inférieure à 5,50 mètres au faîtage. Celles-ci peuvent être implantée sur la limite séparative.

Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance « D » comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à la hauteur « H » de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*) au moins ($D \geq H \geq 6 \text{ m.}$), et avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3 \text{ m.}$) dans le cas contraire.

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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

2.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres

si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 3,00 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE 3 – ZONE UA – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Principes généraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

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

3.2. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit,



homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades, ...) ;

- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates, ...), formes et couleurs des menuiseries, ... ;
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade, ...

3.3. Volumétrie / matériaux

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale. Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,

Les mouvements de terre et remblais sont interdits,

Les sous-sols sont interdits.

3.4. Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade et invisibles depuis l'espace public.

Les cheminées, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade.

3.5. Toitures et ouvertures

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées, uniquement pour les bâtiments de plain-pied (un niveau de rez-de-chaussée, sans niveau supplémentaire). Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente entre 35° et 45° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques



d'aspect sablé champagne, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale ; Les châssis de toit ne doivent pas mesurer plus d'un mètre carré. Ils doivent être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie de la construction et ils sont autorisés en façade arrière et interdits sur la façade principale.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Les couvertines doivent être traitées dans le même matériau que la toiture inclinée du bâtiment principal.

Les toitures inclinées des annexes et des structures de types verrière pourront respecter une pente différente. Ces dernières peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes peuvent reprendre les caractéristiques de l'existant.

3.6. Clôtures

Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.

Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, éventuellement doublée, à l'alignement, d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de 30% de pierres locales (par exemple aux angles) pierres apparentes à joints beurrés.

En cas de clôture donnant directement sur l'espace public et surmontée d'un dispositif à claire-voie, ce dernier doit obligatoirement être constitué en lamage bois rigide ou en barreaudage métallique ou aluminium, éventuellement doublé d'une haie arbustive.



3.7. Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et non soumise à autorisation d'urbanisme (inférieure à 12m - mât + nacelle inclus) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale,
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.

3.8. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique en zone UA sont les murs de clôtures en limite d'emprise publique au niveau des rues de la Libération, du Glage, de Champagne, du Routois, de Genainville, de la route de Mantes, de la route de Normandie, de la ruelle Cisey, du chemin de Nantilly ou encore de l'impasse de la Muette. Cela concerne également les bâtiments de l'ancien château et l'église.

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;



- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine ;
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Il est recommandé d'utiliser des matériaux adaptés aux matériaux des éléments remarquables par exemple de préférer l'usage de joints ou enduits à la chaux sur des murs en pierre, plutôt que du ciment ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,

- La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE 4 – ZONE UA – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées d'essences locales. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

De même, les essences invasives sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison de deux sujets pour 4 places.



Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Les espaces libres perméables ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*). Ils peuvent comprendre des espaces minéraux (tels les cours, les allées, ...) mais qui ne peuvent remettre en cause le caractère perméable aux eaux pluviales des surfaces qu'ils occupent. Ces espaces peuvent être traités en places de stationnement, espaces verts (telles les pelouses, les jardins), espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies), ...

Les espaces libres perméables doivent représenter au moins **50%** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface libre perméable sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Les espaces verts (pelouses, jardins plantés, ...) doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés.

4.2. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement

graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont des jardins de grandes propriétés bâties privées, pour leur rôle dans la qualité paysagère du village du Mesnil-Simon et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares s'il en existe.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

ARTICLE 5 – ZONE UA – STATIONNEMENT

5.1. Les principes généraux



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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



5.2. Les règles différentielles

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<u>Logement</u> - Pour un logement individuel construit en dehors d'une opération d'ensemble : 2 places + 2 place « visiteur » ; - Pour un logement individuel construit au sein d'une opération d'ensemble : 2 places + 2 place supplémentaire banalisée par tranche entamée de 3 logements ; - Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social
Commerces et activités de services	<u>Artisanat et commerce de détails</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ; - Une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 300 mètres carrés de surface de plancher <u>Restauration</u> - Une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher <u>Hôtels</u> - Une place par chambre
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Bureau</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
Autres sous-destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ... En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

ARTICLE 6 – ZONE UA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue (*) doit avoir une emprise minimum de 9,00 mètres de largeur ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 40 mètres ;
- Si sa longueur est comprise entre 30 et 40 mètres, cette voie (*) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
- Si sa longueur est inférieure à 30 mètres, cette voie (*) doit avoir une emprise supérieure à 6,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

En outre, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

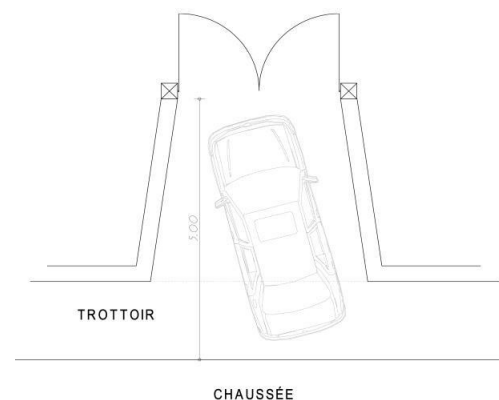
6.2. Accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

Aucun accès nouveau, ouvert aux véhicules, ne peut être ouvert sur un terrain privé à partir de la route départementale 928. Un accès existant, ouvert aux véhicules, sur un terrain privé à partir de la route départementale 928 doit comporter un espace de dégagement ayant une profondeur, calculée entre la limite de la chaussée et le portail, au moins égale à 5 mètres.



ARTICLE 7 – ZONE UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2. Assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).



Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif approuvé le 10/12/2018,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé le 24/06/2019.

7.3. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.



-ZONE UC-**ARTICLE 1 – ZONE UC – INTERDICTION ET LIMITATION
DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,
CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****1.1. Destinations et sous-destinations
autorisées et interdites**

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UC sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UC		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Lieux de culte</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		X	



Sont également interdits en zone UC :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent.

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, existant à la date d'approbation du PLU, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, à la condition que la surface de plancher unitaire soit inférieure à 300 mètres carrés ;
- L'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du PLU et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement à la date d'approbation du PLU, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et soit réalisée en une seule fois.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve de leur respect des paysages environnants et à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 8 mètres.



ARTICLE 2 – ZONE UC – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Emprise au sol des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

L'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes (*) ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées en cas d'emplacements réservés.

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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

Le présent article n'est pas applicable aux aménagements dont la hauteur n'excède pas 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

2.2. Hauteurs des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **8,50 mètres** au faîtage [R + 1 + C] (*).

Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

Lorsqu'elle est surmontée d'une couverture inclinée, la hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).

2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.

Les annexes et les extensions devront être implantées sur l'alignement ou observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique ou privée.

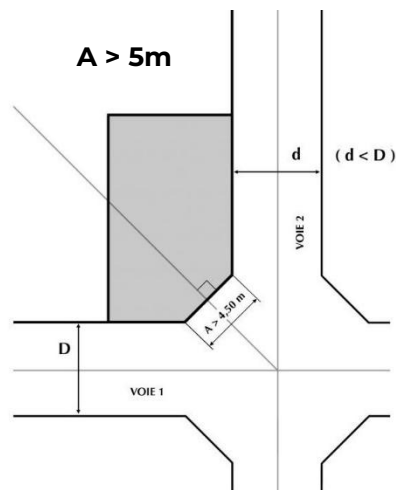
Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement de 5 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.

Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas l'alignement, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou



mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.

Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 5 mètres de largeur.



2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction neuve doit être édifiée sur au moins une limite séparative joignant l'alignement (*).

Dans cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être édifiée avec un retrait sur la limite séparative formant le fond (*).

En dehors de cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), sont autorisées les annexes et

les extensions qui ont une surface d'emprise au sol inférieure à 60m² en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et qui sont d'une hauteur inférieure à 5,50 mètres au faîtage. Celles-ci peuvent être implantées sur la limite séparative.

Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance « D » comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à la hauteur « H » de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*) au moins ($D \geq H \geq 6$ m.), et avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3$ m.) dans le cas contraire.

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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

2.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant,

comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 3,00 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE 3 – ZONE UC – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Principes généraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

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

3.2. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faitage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...) ;
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ... ;
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade, ...

3.3. Volumétrie / matériaux

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale. Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,



Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
Les sous-sols sont interdits.

3.4. Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade et invisibles depuis l'espace public.

Les cheminées, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade.

3.5. Toitures et ouvertures

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées, uniquement pour les bâtiments de plain-pied (un niveau de rez-de-chaussée, sans niveau supplémentaire). Les

édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente entre 35° et 45° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques d'aspect sablé champagne, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale ; Les châssis de toit ne doivent pas mesurer plus d'un mètre carré. Ils doivent être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie de la construction et ils sont autorisés en façade arrière et interdits sur la façade principale.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Les couvertines doivent être traitées dans le même matériau que la toiture inclinée du bâtiment principal.

Les toitures inclinées des annexes et des structures de types verrière pourront respecter une pente différente. Ces dernières peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.



Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes peuvent reprendre les caractéristiques de l'existant.

3.6. Clôtures

Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.

Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, éventuellement doublée, à l'alignement, d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de 30% de pierres locales (par exemple aux angles) pierres apparentes à joints beurrés.

En cas de clôture donnant directement sur l'espace public et surmontée d'un dispositif à claire-voie, ce dernier doit obligatoirement être constitué en lamage bois rigide ou en

barreaudage métallique, éventuellement doublé d'une haie arbustive.

3.7. Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et non soumise à autorisation d'urbanisme (inférieure à 12m - mât + nacelle inclus) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale,
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.

ARTICLE 4 – ZONE UC – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées d'essences locales. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

De même, les essences invasives sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison de deux sujets pour 4 places.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre

devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Les espaces libres perméables ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*). Ils peuvent comprendre des espaces minéraux (tels les cours, les allées, ...) mais qui ne peuvent remettre en cause le caractère perméable aux eaux pluviales des surfaces qu'ils occupent. Ces espaces peuvent être traités en places de stationnement, espaces verts (telles les pelouses, les jardins), espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies), ...

Les espaces libres perméables doivent représenter au moins **50%** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface libre perméable sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Les espaces verts (pelouses, jardins plantés, ...) doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés.

4.2. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont des jardins de grandes propriétés bâties privées, pour leur rôle dans la qualité paysagère du village du Mesnil-Simon et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.



Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares s'il en existe.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

ARTICLE 5 – ZONE UC – STATIONNEMENT

5.1. Les principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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



5.3. Les règles différentielles

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<u>Logement</u> - Pour un logement individuel construit en dehors d'une opération d'ensemble : 2 places + 2 place « visiteur » ; - Pour un logement individuel construit au sein d'une opération d'ensemble : 2 places + 2 place supplémentaire banalisée par tranche entamée de 3 logements ; - Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social
Commerces et activités de services	<u>Artisanat et commerce de détails</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ; - Une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 300 mètres carrés de surface de plancher. <u>Restauration</u> - Une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher.
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Bureau</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
Autres sous-destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ... En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

ARTICLE 6 – ZONE UC – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue (*) doit avoir une emprise minimum de 9,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 40 mètres ;
- Si sa longueur est comprise entre 30 et 40 mètres, cette voie (*) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;

- Si sa longueur est inférieure à 30 mètres, cette voie (*) doit avoir une emprise supérieure à 6,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

En outre, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

6.2. Accès

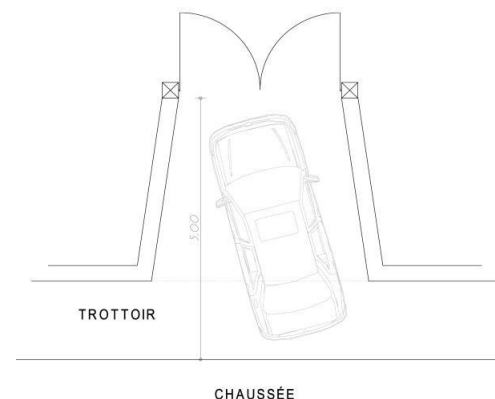
Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

Aucun accès nouveau, ouvert aux véhicules, ne peut être ouvert sur un terrain privé à partir de la route départementale 928. Un accès existant, ouvert aux véhicules, sur un terrain privé à partir de la route départementale 928 doit comporter un espace de dégagement ayant une

profondeur, calculée entre la limite de la chaussée et le portail, au moins égale à 5 mètres.



ARTICLE 7 – ZONE UC – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.5. Assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).



Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif approuvé le 10/12/2018,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé le 24/06/2019.

7.6. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.7. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.



-ZONE UX-

ARTICLE 1 – ZONE UX – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UX sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UX		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



Sont également interdits en zone UX :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- Les installations légères de loisirs.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone.

Sont soumis à des conditions particulières l'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités tertiaires, commerciales, artisanales, ou industrielles, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 2 – ZONE UX – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Emprise au sol des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **55%** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées en cas d'emplacements réservés.

2.2. Hauteurs des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage (*).



Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

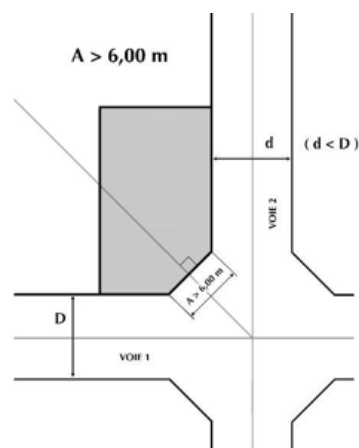
Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Une construction nouvelle est implantée avec un retrait de **12,00 mètres** au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.

Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la



bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 6,00 mètres.

2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Une construction nouvelle doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).

La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à **9,00 mètres**.

Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et en respecte les héberges (*).

2.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement

au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à **12,00 mètres**.

ARTICLE 3 – ZONE UX – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Principes généraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

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

3.2. Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants et les tôles ondulées, sont interdits.

3.3. Toitures et ouvertures

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les ouvrages techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.

3.4. Clôtures

Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, à l'alignement, par un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 2,20 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'extérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,60 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,60 mètre au moins de la limite.

3.5. Les enseignes

À l'exception du totem portant la raison sociale de l'entreprise occupant le terrain (*), les publicités et affichages



sont interdits ; la hauteur totale du totem est réglée sur celle applicable aux bâtiments de la zone ou du secteur.

3.6. Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et non soumise à autorisation d'urbanisme (inférieure à 12m - mât + nacelle inclus) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Être intégrées à la construction principale,
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.

ARTICLE 4 – ZONE UX – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées d'essences locales. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

De même, les essences invasives sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.



Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Les espaces libres perméables ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*). Ils peuvent comprendre des espaces minéraux (tels les cours, les allées, ...) mais qui ne peuvent remettre en cause le caractère perméable aux eaux pluviales des surfaces qu'ils occupent. Ces espaces peuvent être traités en places de stationnement, espaces verts (telles les pelouses, les jardins), espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies), ...

Les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

Les espaces verts (pelouses, jardins plantés, ...) doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés.

ARTICLE 5 – ZONE UX – STATIONNEMENT

5.1. Les principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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



5.4. Les règles différentielles

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<u>Logement</u> - Une place par logement.
Commerces et activités de services	<u>Artisanat et commerce de détails / restauration</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ; - Une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 600 mètres carrés de surface de plancher.
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Industrie</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher. - Une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 600 mètres carrés de surface de plancher. <u>Bureau</u> - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
Autres sous-destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ... En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

ARTICLE 6 – ZONE UX – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue (*) doit avoir une emprise minimum de 9,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Cette voie (*) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;

- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

En outre, une voie (*) - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

6.2. Accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée :

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE 7 – ZONE UX – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou

installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2. Assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.



Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non

Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif approuvé le 10/12/2018,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé le 24/06/2019.

7.3. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.





LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ce titre décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

La zone **A** est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone **Ap** couvre les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.

La zone **A** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **A**, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

-ZONES A & AP-

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

1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zones A et Ap sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal.



A - Ap

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A			ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X					X
	<i>Exploitation forestière</i>	X					X
Habitation	<i>Logement</i>		X				X
	<i>Hébergement</i>			X			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X				X
	<i>Restauration</i>		X				X
	<i>Commerce de gros</i>			X			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X			X
	<i>Cinéma</i>			X			X
	<i>Hôtels</i>			X			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		X				X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X				X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X			X
	<i>Lieux de culte</i>			X			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X			X
	<i>Entrepôt</i>			X			X
	<i>Bureau</i>			X			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X			X



Sont également interdits en zone A :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas prévus au 1.2 ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, hors installations dédiées à l'activité agricole, sauf dans les cas prévus au 1.2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération, hors dépôts nécessaires à l'activité agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- Les installations légères de loisirs ;
- Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus au 1.2 ;

- Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou de construction ou à des besoins justifiés par l'activité agricole ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'activités, à la condition que ces bâtiments soient directement nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes (et/ou à leur diversification), ou des équipements publics présents dans la zone, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement des activités agricoles existantes (pour l'exploitant et/ou le(s) salarié(s)) ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 50 mètres des principaux bâtiments directement liés à l'activité agricole ou de l'équipement public ;



- La construction d'annexes et d'extensions aux constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une annexe et d'une extension par unité foncière et sous réserve de :
 - Être situées à 20 mètres au plus des constructions principales ;
 - Ne pas excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière et dans la limite de 40m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.
- Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par une étoile, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à la condition que ces ouvrages ne compromettent pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 200m².

L'emprise au sol des constructions annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 40m².

2.2. Hauteurs des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage (*).

Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

La disposition du précédent alinéa n'est pas applicable aux bâtiments techniques directement liés au fonctionnement des activités agricoles existantes présents dans la zone.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

À l'exception des plantations et des clôtures, des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au



fonctionnement des réseaux publics, des annexes et des extensions, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres de l'axe de la route départementale 928.

À l'exception des plantations et des clôtures, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, des annexes et des extensions, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 30 mètres de l'axe de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les saillies donnant directement sur l'emprise publique sont interdites.

2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Une construction ou une installation nouvelle est édifiée en retrait des limites séparatives (*).

2.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres.

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Principes généraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- Toute imitation de matériaux traditionnels,
- Tout matériau réfléchissant,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, plaque béton, parpaing, etc.),
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...).



3.2. Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants et les tôles ondulées, sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

3.3. Toitures et ouvertures

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées, uniquement pour les bâtiments de plain-pied (un niveau de rez-de-chaussée, sans niveau supplémentaire). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente entre 35° et 45°, elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les capteurs solaires doivent présenter une pente entre 35° et 45°, et, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être

situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Par exception au second point précédent, les toitures inclinées des annexes et des structures de types verrière pourront respecter une pente différente. Ces dernières peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Par exception au second point précédent, les toitures inclinées des hangars agricoles doivent présenter une pente comprise entre 25° et 30°.

3.4. Clôtures

Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, à l'alignement, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,60 mètre au moins de la limite.



Dans tous les cas, chaque clôture nouvelle doit être ajourée de façon à favoriser le passage de la petite faune sauvage. La circulation de la petite faune est facilitée par du grillage de grosses mailles (au moins 10 x 10 cm) ou des clôtures végétales. De même, les clôtures devront proscrire les lames de soubassement pour faciliter le passage de la petite faune.

Un portail nouveau doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.

3.5. Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et non soumise à autorisation d'urbanisme (inférieure à 12m - mât + nacelle inclus) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront :

- Soit être intégrées à la construction principale ;
- Soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 mètres de toute baie.

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

4.1. Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4.2. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont des mares et le fossé d'assainissement qui traverse la plaine agricole.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces



extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Le comblement des mares est interdit.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

5.1. Les principes généraux

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

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).

Le traitement des surfaces dédiées au stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés et perméables.

5.2. Les règles différentielles

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	Logement - 2 places + 2 places « visiteur ».
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails - Une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ; - Une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 300 mètres carrés de surface de plancher Restauration - Une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher
Autres sous-destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ... En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).



Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

A l'exception des aires publiques de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

6.2. Accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

Aucun accès nouveau, ouvert aux véhicules, ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la route départementale n° 928.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre,

les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2. Assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.



Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non

Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif approuvé le 10/12/2018,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé le 24/06/2019.

7.3. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.



Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.





LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Ce titre décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **N**, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

-ZONE N-

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

1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone N sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire communal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Sont également interdits en zone N :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas prévus au 1.2 ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans les cas prévus au 1.2 ;
- Les installations légères de loisirs, sauf dans les cas prévus au 1.2 ;
- Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus au 1.2 ;

- Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou de construction ou à des besoins justifiés par l'exploitation forestière ;
- Pour les équipements recevant du public, seule est autorisée la construction d'équipements à usage d'observatoire écologique, à la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone ;
- L'installation à usage d'activité forestière, à la condition que cette installation soit nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières existantes, et qu'elle soit compatible avec le mode d'assainissement individuel ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de leur respect des paysages environnants et à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 8 mètres ;

- La construction d'annexes et d'extensions aux constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une annexe et d'une extension par unité foncière et sous réserve de :
 - Être situées à 20 mètres au plus des constructions principales ;
 - Ne pas excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière et dans la limite de 40m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement ne peut excéder une surface totale de 40m².

2.2. Hauteurs des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage (*).

Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux bâtiments techniques directement liés au fonctionnement des observatoire écologiques présents dans la zone.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas règlementées.

À l'exception des plantations et des clôtures, des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres de l'axe de la route départementale 928.

À l'exception des plantations et des clôtures, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 15,00 mètres de l'axe de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.



2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Une construction ou une installation nouvelle est édifiée en retrait des limites séparatives (*).

2.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres.

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Principes généraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- Toute imitation de matériaux traditionnels,
- Tout matériau réfléchissant,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, plaque béton, parpaing, etc.),
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...).

3.2. Façades et ouvertures

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants et les tôles ondulées, sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.



3.3. Toitures et ouvertures

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées, uniquement pour les bâtiments de plain-pied (un niveau de rez-de-chaussée, sans niveau supplémentaire). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à destination d'exploitation forestière. Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures inclinées doivent présenter une pente entre 35° et 45° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les capteurs solaires doivent présenter une pente entre 35° et 45°, et, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

3.4. Clôtures

Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,40 mètre au moins de

la limite, et éventuellement doublée par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

Dans tous les cas, chaque clôture nouvelle doit être ajourée de façon à favoriser le passage de la petite faune sauvage. La circulation de la petite faune est facilitée par du grillage de grosses mailles (au moins 10 x 10 cm) ou des clôtures végétales. De même, les clôtures devront proscrire les lames de soubassement pour faciliter le passage de la petite faune.

3.5. Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et non soumise à autorisation d'urbanisme (inférieure à 12m - mât + nacelle inclus) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront :

- Soit être intégrées à la construction principale ;

- Soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 mètres de toute baie.

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

4.1. Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

5.1. Les principes généraux

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

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).

Le traitement des surfaces dédiées au stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés et perméables.

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Autres sous-destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation, ...</i> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i>

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

Une voie publique ou privée terminée en impasse, ne peut excéder 90 mètres de longueur.

A l'exception des aires publiques de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

6.2. Accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée. En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

Aucun accès nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé à partir de la route départementale n° 928.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2. Assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne

sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration

d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif approuvé le 10/12/2018,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé le 24/06/2019.

7.3. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.



