

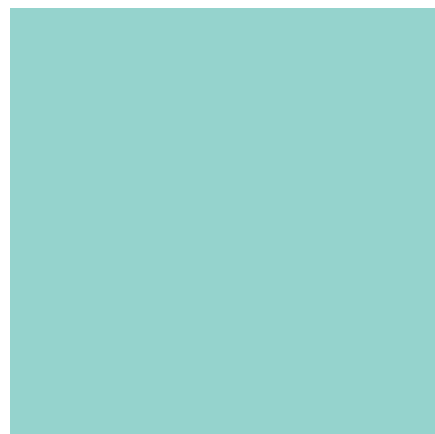


Commune de

VILLERS-SOUS-SAINT-LEU

D É P A R T E M E N T D E L ' O I S E

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 14/12/2017
approuvant le projet
du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,
Jacques PINSSON



Présentation du règlement	5
Présentation des différentes zones du PLU	6
Lexique	8
Titre I Dispositions générales	17
Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines	23
I - Dispositions applicables à la zone UA	24
II - Dispositions applicables à la zone UB	33
III - Dispositions applicables à la zone UC	42
IV - Dispositions applicables à la zone UE	50
Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles	59
Dispositions applicables à la zone A	60
Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	67
Dispositions applicables à la zone N	68
Annexes	75
Annexe 1 - Emplacements réservés.....	77
Annexe 2 - Espèces végétales préconisées	79
Annexe 3 - Espèces végétales invasives à proscrire	81
Annexe 4 - Lucarnes et fenêtres.....	83
Annexe 5 - Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du code de l'urbanisme et prescriptions associées.....	86



Présentation du règlement

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Note sur les références réglementaires présentes dans le document

Dans l'ensemble du document, les références réglementaires intègrent la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme intervenue au cours de la réalisation du PLU. La commune de Villers-sous-Saint-Leu ayant prescrit la révision de son POS en PLU avant la recodification, elle a choisi de conserver celle en vigueur au moment de la prescription. Néanmoins dans un souci de lisibilité pour les années à venir, les références réglementaires situées dans les documents du PLU précisent également les nouvelles références.

→ Exemple : Art. L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme.

Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L123-1-5 I (Nouv. art L151-9) et des articles R123-4 à R123-8 (Nouv. art R151-18 à R151-25) et suivants du Code de l'Urbanisme (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en :

- 4 zones urbaines: UA , UB (UBp), UC, UE (UEi),
- 1 zone agricole et son sous-secteur : A (Ace),
- 1 zone naturelle et forestière et ses sous-secteurs : N (Nl, Nj).

Zones urbaines : zones U

Ce sont 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.

Les 4 zones urbaines (UA, UB, UC et UE) relèvent de deux ensembles différents :

► les zones urbaines résidentielles mixtes

UA : zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

UB : zone agglomérée de développement récent. Vocation principalement résidentielle mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. Elle comprend un sous-secteur :

- UBp, secteur de projet permettant une densification ponctuelle.

► les zones urbaines d'affectation spécifique

UC : zone exclusivement résidentielle,

UE : zone à vocation d'activités économiques, et son sous-secteur :

- UEi, secteur autorisant les activités industrielles.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le PLU ne comprend aucune zone à urbaniser.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone. Le PLU de Villers-sous-saint-Leu comprend une zone Agricole dite « **A** » et un sous-secteur :

- Ace, zone agricole protégée en raison de la présence d'un corridor écologique.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle « **N** » comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend, en outre, les sous-secteurs suivants :

- Nl, secteur naturel à vocation d'activités de loisirs,
- Nj, secteur agro-naturel.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 16 articles suivants :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Conditions de desserte des terrains

Article 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

LEXIQUE

Le présent lexique complète le règlement. Il a pour but d'expliquer certaines dispositions du règlement et le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes ou notions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Nota : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Activité

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage : hôtelier, de commerce, de bureaux, artisanal, industriel, d'entrepôts, agricole et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : piscine, bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...) à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Artisanat

Voir « Destination »

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

Bureau

Voir « Destination »

Camping caravanning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Caravane/résidence mobile de loisirs/camping-car

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des neuf destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce. Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Claire-voie

Un dispositif à claire-voie est un dispositif laissant passer le jour : grille, lisse ou lattes en bois horizontales ou verticales, etc...

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Commerce

Voir « Destination »

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations, y compris légers (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Déblai et remblai

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées. Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est

nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

L'article R123-9 (Nouv. art. R151-27 et s.) du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement. Ces neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.
 - Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
 - Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.
- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
 - Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)
- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
- **Exploitation agricole et forestière** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

- **Habitation** : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- **Hébergement hôtelier** : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
- **Industrie** : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

- **Services publics ou d'intérêt collectif :** Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emplacement réservé

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Les sous sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Entrepôt

Voir « Destination »

Équipements publics et d'intérêt collectif

Voir « Destination »

Espaces non bâti

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exploitation agricole et forestière

Voir « Destination »

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume de la construction existante.

Habitation

Voir « Destination »

Hôtel/Hébergement hôtelier

Voir « Destination »

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faitage principal

Le faitage principal est le faitage du volume principal de la construction.

Hauteur

- à l'égout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

- au faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Industrie

Voir « Destination »

Installation classée

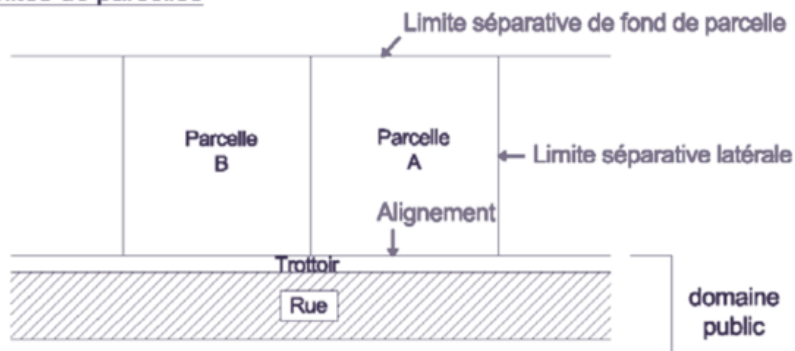
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Les limites de parcelles



Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc.

• Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

•

Pleine terre

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

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Recul

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

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme. La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Vocation

Voir « destination »

Voie

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Entrent dans la définition de la voie, les voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation du public ou encore les voies privées d'usage public.



Titre I

Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Villers-sous-Saint-Leu.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R123-13 et R123-14 (Nouv. Art. R151-51 à R151-53) du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Implantation des habitations légères de loisirs, installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes, camping

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

- Campings : R111-41 à R111-45 (Nouv. Art. R.111-32 à R.111-35),
- Parc résidentiel de loisirs : R111-46 (Nouv. Art. R.111-36),
- Habitations légères de loisirs : R111-31 à R111-34-2 (Nouv. Art. R.111-37 et R.111-40),
- Résidences mobiles de loisirs : R111-33 à R111-36 (Nouv. Art. R.111-41 à R.111-46),
- Caravanes : R111-37 à R111-40 (Nouv. Art. R.111-47 à R.111-50).

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L123-1-9 1° (Nouv. Art. L.152-3) du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5 : Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doit satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 6 : Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Article 7 : Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

Article 8 : Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Article 9 : Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 10 : Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

Article 11 : Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L. L111-3 al.1 (Nouv. Art. L111-15) du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article 12 : Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article 13 : Statut règlementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

Article 14 : Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Article 15: Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement, pouvant définir des «actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Article 16 : Autre prescriptions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L123-2 (Nouv. art. L151-41) et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 (Nouv. art. R.151-39) du code de l'urbanisme.

Article 17 : Division foncière et application du règlement

Dans les zones U et AU, en application des dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 9 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Article 18 : Performances environnementales et énergétiques

Concernant l'article L111-6-2 (Nouv. art. L111-16) du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'on ne peut s'opposer à l'utilisation de « [...] matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés [...] », il est rappelé que les PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager), abords de Monuments Historiques, site inscrit ou site classé permettent de déroger à cet article.



Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation de commerce et d'artisanat, installations classées ou non, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune,
 - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les hôtels à condition :
 - de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage,
 - que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations non visées à l'article 1 et respectant les dispositions de l'article UA2.1 à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes, existantes ou à créer.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile d'une largeur d'emprise égale ou supérieure à 6,5m.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront fermés et couverts ou semi-couverts.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 3m comptés à partir dudit alignement.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2 et 4m min.)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit,
- 12m au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation principale ne peut excéder 3,5m au faîtage.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,

- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

11.a. Dispositions générales

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.b. Traitement des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades dans un même plan et les soubassements seront traités avec des matériaux de même nature.

► Enduits et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les bardages en tôle acier ou en plaque PVC sont interdits.

► Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,...rappelant les enduits anciens bâtards ou à la chaux).

Les couleurs criardes ou froides (verte, bleue,...) et le blanc pur sont interdits.

► Mise en œuvre

Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Les joints creux sont interdits.

11.c. Toitures

► Pentes

A l'exception des vérandas, la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Les combles « à la Mansart » et les toitures terrasses sont interdits.

Toutefois dans un souci d'harmonie :

- les constructions contiguës à un immeuble existant qui ne serait pas conforme à la présente règle, pourront réaliser une toiture de même pente que la toiture de cet immeuble;
- la pente des bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 3,5m au faitage, devra être supérieure à 20°.

►Aspect et couleurs

A l'exception des vérandas, les toitures seront réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile ou de en l'ardoise posée droite.

►Ouvrages en toiture

Les lucarnes et fenêtre de toit peuvent être admises en nombre et dimensions limités (Cf types des fenêtres admises et interdites en Annexe du règlement.)

11.d. Ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales en rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement ou orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

11.e. Clôtures

La réalisation d'une clôture à l'alignement comme en limites séparatives est obligatoire.

►Hauteur

Leur hauteur sera :

- à l'alignement des voies comprise entre 2m et 3m,
- en limite séparative :
 - de 1,80m maximum en cas de grillage treillis métallique;
 - de 2,5m maxi dans les autres cas.

► Constitution

Elles seront constituées:

- A l'alignement :
 - soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,5m complété par un dispositif à claire-voie.
- En limite séparative :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un grillage.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse,...) dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

►Mise en œuvre et nature des matériaux

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les clôtures existantes peuvent être réparées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Toutefois sont interdites, à l'alignement, les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.

►Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,...rappelant les enduits anciens bâtards ou à la chaux).

Les couleurs criardes ou froides (verte, bleue,...) sont interdits.

11. f. Éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du Code de l'Urbanisme

Les murs de clôture repérés aux plans de zonage doivent être conservés ou reconstruits en cas de démolition.

Toutes réparations ou reconstructions sera réalisées en matériaux traditionnels ou dans le même matériau que le mur d'origine. Les rejointoiements ou l'enduit respecteront l'harmonie des teintes présentes dans le paysage local.

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UA

►Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

►Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 places de stationnement non couvertes par logement.

►Opération d'ensemble à vocation principale d'habitation

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

► Construction à usage d'habitation et de bureau

Pour les bâtiments comprenant plus de 4 logements et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local dédié et sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article UA 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé.

Article UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé.

Article UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation de commerce et d'artisanat, installations classées ou non, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune,
 - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations non visées à l'article 1 et respectant les dispositions de l'article UB2.1 à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes, existantes ou à créer.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 6,5m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.b. Assainissement

► Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront fermés et couverts ou semi-couverts.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBp

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5m minimum et 20m maximum comptés à partir de l'alignement.

Toutefois, les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas les 20m² sont admis au-delà de la limite maximale de 20m édictée ci-dessus.

6.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBp

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 3m minimum comptés à partir de l'alignement.

6.3 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2 et 4m minimum)

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6m à l'égout du toit,
- 9m au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation principale ne peut excéder 3,5m au faitage.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Dispositions générales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.b. Traitement des façades

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades dans un même plan et les soubassements seront traités avec des matériaux de même nature.

► Enduits et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les bardages en tôle acier ou en plaque PVC sont interdits.

►Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,...rappelant les enduits anciens bâtards ou à la chaux).

Les couleurs criardes ou froides (verte, bleue,...) et le blanc pur sont interdits.

► Mise en œuvre

Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Les joints creux sont interdits.

11.c. Toitures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

►Pentes

A l'exception des vérandas, la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Les combles « à la Mansart » sont interdits.

Les toitures terrasse ou à faible pente ne sont autorisées que dans le cadre d'une extension au bâtiment principal et à condition qu'elles soient végétalisées.

Toutefois dans un souci d'harmonie :

- les constructions contiguës à un immeuble existant qui ne serait pas conforme à la présente règle, pourront réaliser une toiture de même pente que la toiture de cet immeuble;
- la pente des bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 3,5m au faitage, devra être supérieure à 20°.

►Aspect et couleurs

A l'exception des vérandas, les toitures seront réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile ou de en l'ardoise posée droite.

►Ouvrages en toiture

Les lucarnes et fenêtre de toit peuvent être admises en nombre et dimensions limités (Cf types des fenêtres admises et interdites en Annexe du règlement.)

11.d. Ouvertures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

A l'exception des vitrines commerciales en rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement ou orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

11.e. Clôtures

11.e.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

► Mise en œuvre et nature des matériaux

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les clôtures existantes peuvent être réparées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Toutefois sont interdites, à l'alignement, les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.

►Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,...rappelant les enduits anciens bâtards ou à la chaux).

Les couleurs criardes ou froides (verte, bleue,...) sont interdits.

11.e.2 | Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBp

La réalisation d'une clôture à l'alignement comme en limites séparatives est obligatoire.

►Hauteur

En limite comme à l'alignement, leur hauteur sera de 1,80m maximum.

Toutefois, pour la prolongation des clôtures existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la clôture existante.

►Constitution

Elles seront constituées, à l'alignement :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées seule.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse,...) dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

11.e.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UBp

La réalisation d'une clôture à l'alignement comme en limites séparatives n'est pas obligatoire.

Dans le cas de la réalisation d'une clôture à l'alignement, elle devra être constituée soit :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- soit d'un dispositif à claire-voie seul,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées seule.

La fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux (toile, bâche tissée, végétaux artificiels, canisse,...) dans le but d'obtenir un effet brise-vue est interdite pour les clôtures donnant sur un espace public.

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

► Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 places de stationnement non couvertes par logement.

► Opération d'ensemble à vocation principale d'habitation

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

► Construction à usage d'habitation et de bureau

Pour les bâtiments comprenant plus de 4 logements et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local dédié et sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article UB 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les constructions à vocation d'artisanat,
- Les constructions à vocation de commerce,
- Les constructions à vocation de bureau,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2 | Dispositions particulières dans la zone Non Aedificandi (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Sont interdites toutes les constructions et installations dépassant du sol.

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Les constructions à usage d'habitation pourront comporter une annexe isolée à usage d'abri de jardin dans la limite de 1 par propriété.

Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes, existantes ou à créer.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile d'une largeur d'emprise égale ou supérieure à 6,5m.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront fermés et couverts ou semi-couverts.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

► Constructions principales et annexes

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul et zones non aedificandi portées aux plans de zonage.

► Abris de jardin

Les abris de jardins doivent être implantés sur l'arrière du bâtiment principal par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain considéré.

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de :

- 5m par rapport aux limites séparatives,
- 3m par rapport à la limite de fond de parcelle.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

Non réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

Les abris de jardin ne pourront excéder 15m² d'emprise au sol.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

La hauteur maximale des constructions devra être égale ou inférieure à celle des constructions situées à proximité immédiate.

La hauteur des annexes à l'habitation principale ne peut excéder 3,5m au faîtage.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC

11.a. Dispositions générales

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.b. Traitement des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades dans un même plan et les soubassements seront traités avec des matériaux de même nature.

►Enduits et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les bardages en tôle acier ou en plaque PVC sont interdits.

►Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,...rappelant les enduits anciens bâtards ou à la chaux).

Les couleurs criardes ou froides (verte, bleue,...) et le blanc pur sont interdits.

► Mise en œuvre

Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Les joints creux sont interdits.

11.c. Toitures

►Pentes

A l'exception des vérandas, la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Les combles « à la Mansart » et les toitures terrasses sont interdits.

Toutefois dans un souci d'harmonie :

- les constructions contiguës à un immeuble existant qui ne serait pas conforme à la présente règle, pourront réaliser une toiture de même pente que la toiture de cet immeuble;
- la pente des bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 3,5m au faitage, devra être supérieure à 20°.

►Aspect et couleurs

A l'exception des vérandas, les toitures seront réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile ou de en l'ardoise posée droite.

►Ouvrages en toiture

Les lucarnes et fenêtre de toit peuvent être admises en nombre et dimensions limités (Cf types des fenêtres admises et interdites en Annexe du règlement.)

11.d. Ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales en rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement ou orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

11.e. Clôtures

►Ouvrages existants

Le mur en pierre constituant la clôture du domaine sur la rue de Boissy sera conservé et restauré à l'identique.

Les têtes des murs au droit des accès feront l'objet d'un traitement approprié (piles en pierre et couronnement).

► Clôture à l'alignement ou sur espace privatif non clos

La réalisation d'une clôture est obligatoire à l'alignement des espaces publics sauf en cas d'espace privatif non clos.

Dans ce cas, elles seront établies avec un retrait de l'alignement qui n'excède pas le recul minimal de la façade du bâtiment.

Elles seront constituées :

- A l'alignement :
 - de barrière d'aspect bois peint et d'une hauteur n'excédant pas 1,2m, doublées d'une haie vive d'essences diversifiées. Les portillons et portails éventuels seront traités dans les mêmes matériaux avec la même finition et le même gabarit. Sur chaque espace public (mail, placette, section de voie entre 2 placettes) les clôtures feront l'objet d'un traitement homogène (modénature, hauteur, couleur).
- Au droit des espaces privés non clos :
 - soit des mêmes éléments,
 - soit d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et d'une hauteur maximale de 1,5m; l'ensemble sera doublé d'une haie vive d'essences diversifiées. Les portillons seront traités dans les mêmes matériaux.

► Clôtures en limite séparative

La réalisation d'une clôture en limite séparative est obligatoire sauf au droit des espaces privés non clos.

Elles seront exclusivement constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et d'une hauteur maximale de 1,5m.

Article UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

► Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 places de stationnement non couvertes par logement.

► Opération d'ensemble à vocation principale d'habitation

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

► **Construction à usage d'habitation et de bureau**

Pour les bâtiments comprenant plus de 4 logements et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local dédié et sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

► **Autres destinations**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article UC 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UC 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UC 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEi

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UEi

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI (Voir Annexes du présent PLU).

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEi

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à vocation d'industrie à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante à la date d'opposabilité du présent règlement,
- Les constructions et installations liées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à Autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante à la date d'opposabilité du présent règlement,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des occupations du sol autorisées dans la zone,

- que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité concerné et qu'il ne dépasse pas 70m² de surface de plancher.

2.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UEi

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des occupations du sol autorisées dans la zone,
- que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité concerné et qu'il ne dépasse pas 70m² de surface de plancher.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI (Voir Annexes du présent PLU).

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD92.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 8m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Les aires aménagées de collecte des ordures ménagères devront être intégrées dans l'environnement urbain.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en respectant les retraits suivants :

- par rapport à l'alignement des voies de desserte internes : 5m minimum,
- par rapport à l'alignement des routes départementales RD92, RD44 et leurs voies de raccordement : 20m minimum,
- par rapport au domaine public ferroviaire : 5m minimum.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,

- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à 5m.

8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faitage.

10.2 | Cas particuliers

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

11.a. Dispositions générales

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.b. Traitement des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Néanmoins, des aménagements différents au sein d'une même implantation pourront être admis s'ils participent à l'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ou s'ils sont innovants (matériaux durables, dispositifs d'énergies renouvelables...).

► Nature des matériaux

Sont interdits les bardages en tôle d'acier non revêtus ou en plaques PVC.

► Enduits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

11.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est réalisée, sa hauteur ne sera pas supérieure à 2,20m.

Elles seront constituées :

- soit d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublées d'une haie d'essences diversifiées,
- soit d'une haie d'essences diversifiées seule.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteur, tons).

Sont toutefois interdits les clôtures constituées de poteaux de plaques préfabriquées en ciment.

11.d. Ouvrages divers

► Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs seront implantés de telle sorte qu'ils soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

En cas d'impossibilité avérée pour respecter les dispositions ci-dessus, les installations devront alors être masquées par une haie vive et diversifiée.

► Dépôts et aires de stockage

Les dépôts et aires de stockage seront implantés de telle sorte qu'ils soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

Article UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

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

Aux espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour la manœuvre et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour toute nouvelle construction, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les 2 roues non motorisés. Elle doit être dimensionnée en fonction des besoins de l'établissement à réaliser (fréquentation, personnel,...)

Article UE 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, les espaces plantés devront être composés de plantations arbustives hydrophiles (osiers...) ainsi que d'arbres adaptés aux sols humides (saules, peupliers, aulnes...).

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Au moins 50 % de la surface des espaces plantés imposés ci-dessus doivent être réalisés d'un seul tenant :

- en bordure des axes intercommunaux (RD44 et RD92),
- ou, pour les terrains non riverains de ces axes, de la voie principale de desserte.

A l'alignement de la RD92, une bande paysagée de 10m de profondeur doit être réalisée ou maintenue. Cette bande peut néanmoins accueillir les dispositifs de clôtures des unités foncières concernées.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur et à condition d'être compatible avec le caractère écologique du secteur.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur A

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'adaptation et la réfection des bâtiments agricoles existants en vue d'y créer des activités de type artisanales, commerciales, touristiques,... (vente de produits fermiers, chambre d'hôte,...) à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole,
- les constructions à vocation commerciale à condition qu'elles soient destinées à des activités directement liées à l'exploitation agricole (vente de produits fermiers,...).

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux normes en vigueur. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Les aires aménagées de collecte des ordures ménagères devront être intégrées dans l'environnement urbain.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m comptés à partir de l'alignement.

6.3 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions du territoire sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Les toitures terrasses sont interdits.

Les constructions dont la hauteur au faitage excède 3,5m doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.

Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.

Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé.



Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

2.1 | Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur et à condition d'être compatibles avec la sensibilité paysagère du site.

2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Sont autorisées, en complément des dispositions de l'article 2.1, et à condition d'être compatibles avec les sensibilités paysagères des sites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient liés aux terrains de pacage,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
 - et qu'ils soient ouverts sur au moins un des côtés.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage à condition que leur superficie n'excède pas 20m². Il ne sera autorisé qu'une installation ou construction par unité foncière.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur NI

Sont autorisées, en complément des dispositions de l'article 2.1, et à condition d'être compatibles avec les sensibilités paysagères des sites, les équipements publics à vocation de sport et de loisirs.

2.4 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI (Voir Annexes du présent PLU).

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.a. Alimentation en eau potable

4.a.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

4.a.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé.

4.b. Assainissement

4.b.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux normes en vigueur. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.b.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

►Eaux usées

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

4.c.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.c.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m comptés à partir dudit alignement.

Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Les constructions doivent s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou en respectant un retrait minimal de 1m.

7.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Les constructions doivent s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou en respectant un retrait minimal de 2m.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

► Construction à usage d'abri de jardin et abri pour animaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 4m au faîtage.

► Autres constructions

Non réglementé.

10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.a. Dispositions générales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les constructions devront par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en œuvre s'insérer dans le site naturel.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain et/ou paysager dans lequel elles s'insèrent ;

- les spécificités architecturales des constructions du territoire sans toutefois exclure la création architecturale. Néanmoins, les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc sont interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.b. Clôtures

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

- ➡ Rappel : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, elle sera constituée :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées,
- soit d'une haie d'essences diversifiées seule.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Article N 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 | Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme.

13.2 | Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Nj

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 95% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.



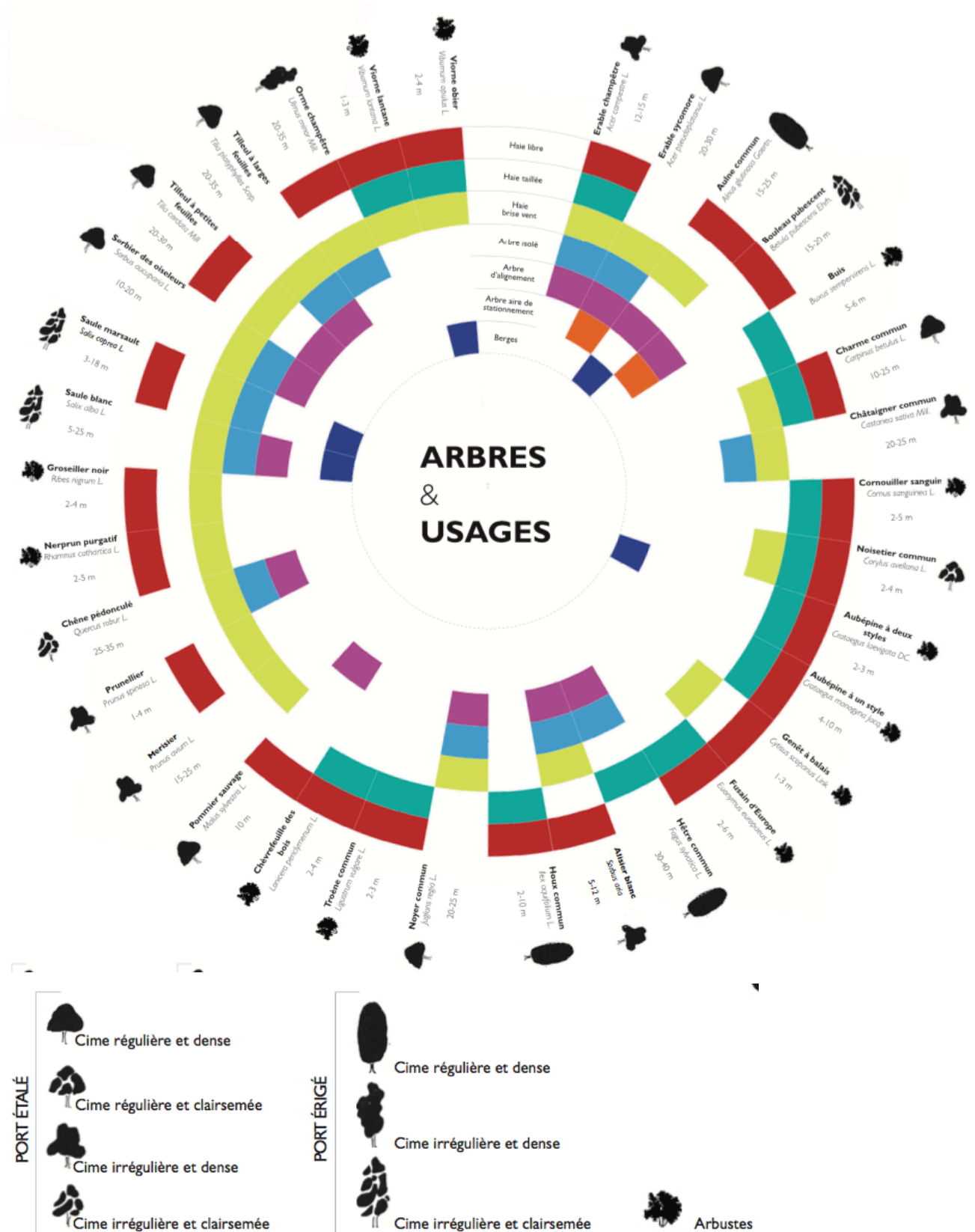
Annexes

ANNEXE 1 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Élargissement de la rue de Saint Leu	Commune	366m ²
ER 2	Aménagement du carrefour de la RD92 et de la RD44	Commune	4 056m ²
ER 3	Aménagement et entretien du fossé	Commune	1 288m ²
ER 4	Élargissement de la rue des étangs	Commune	129m ²
ER 5	Aménagement du parc du Château	Commune	12 321m ²
ER 6	Réalisation d'un projet de logements multi-générationnels	Commune	5 145m ²
ER 7	Aménagement des bords de l'Oise et des étangs	Commune	113 539m ²
ER 8	Aménagement des services techniques	Commune	216m ²

ANNEXE 2 - ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013



ANNEXE 3 - ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES À PROSCRIRE

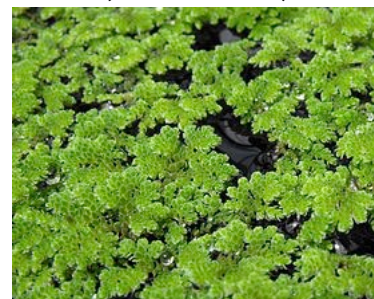
Ailanthé glutineux
(*Ailanthus altissima*)



Aster lancéolé
(*Aster lanceolatus*)



Azolle fausse-filicule
(*Azolla filiculoides*)



Balsamine géante
(*Impatiens glandulifera*),



Berce du Caucase
(*Heracleum mantegazzianum*)



Buddléa ou Arbre aux papillons
(*Buddleja davidii*)



Cerisier tardif
(*Prunus serotina*)



© N. Simier - CBN Sud atlantique

Elodée de Nuttall
(*Elodea nuttallii*)



Elodée du Canada
(*Elodea canadensis*)



Lagarosiphon
(*Lagarosiphon major*)



Lentille minuscule
(*Lemna minuta*)



Jussie à grandes fleurs
(*Ludwigia grandiflora*)



Myriophylle du Brésil
(*Myriophyllum aquaticum*)



Robinier faux-acacia
(*Robinia pseudoacacia*)



Séneçon du Cap
(*Senecio inaequidens*)



Solidage glabre
(*Solidago gigantea*)



Spartine anglaise
(*Spartina townsendii*)

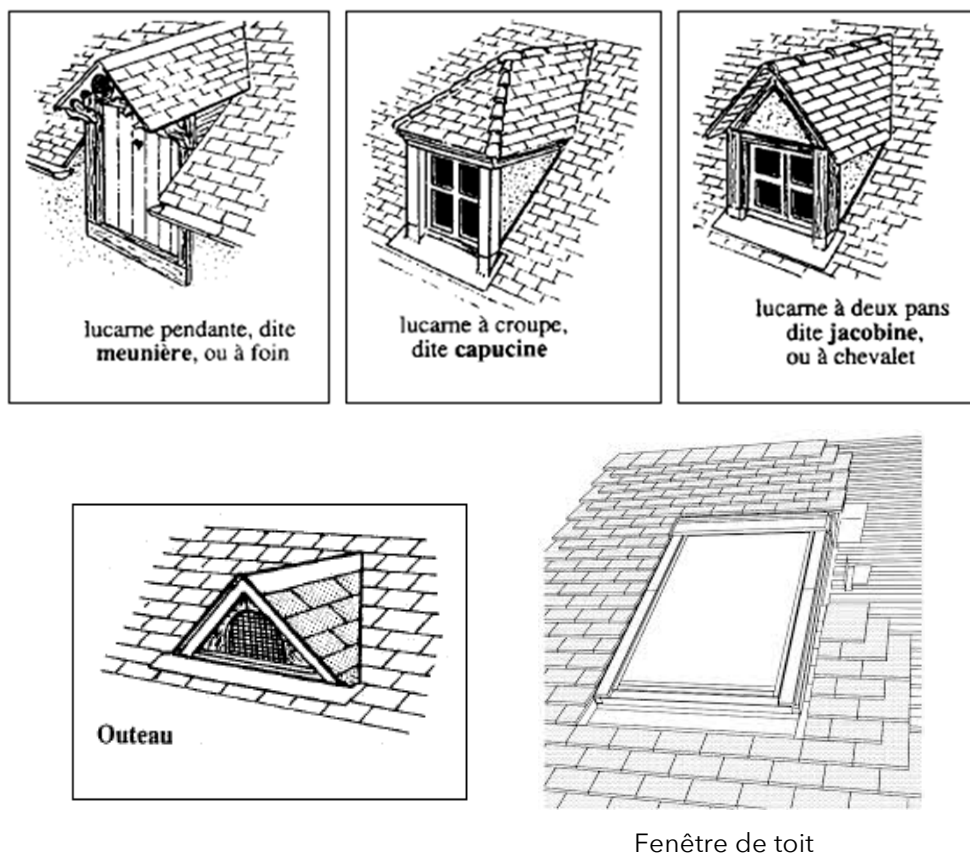


Renouée du Japon
(*Fallopia japonica*)



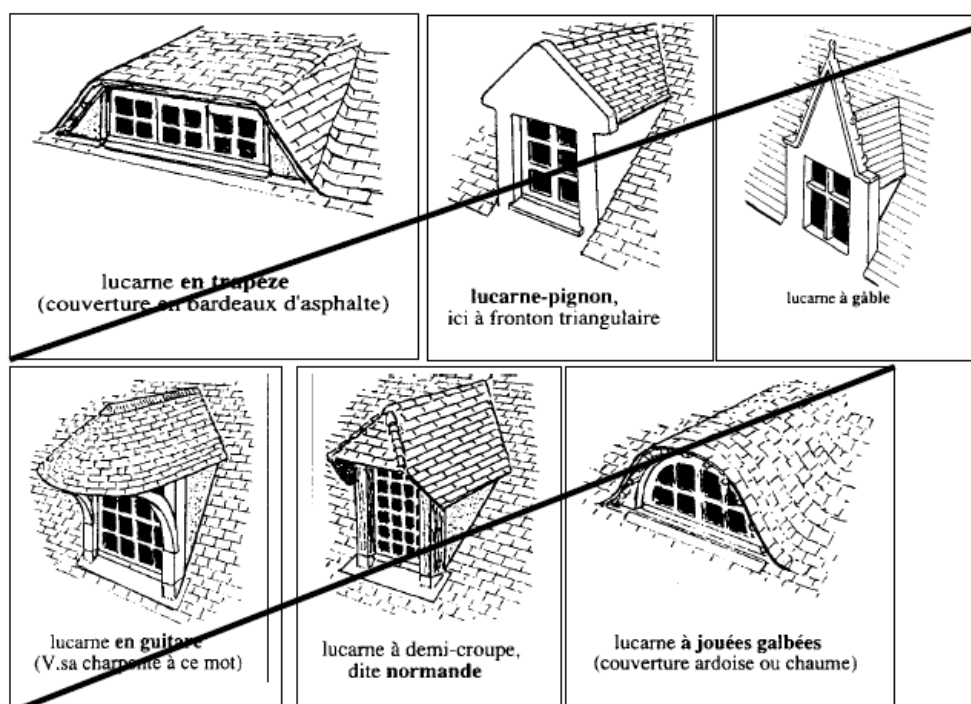
ANNEXE 4 - LUCARNES ET FENÊTRES

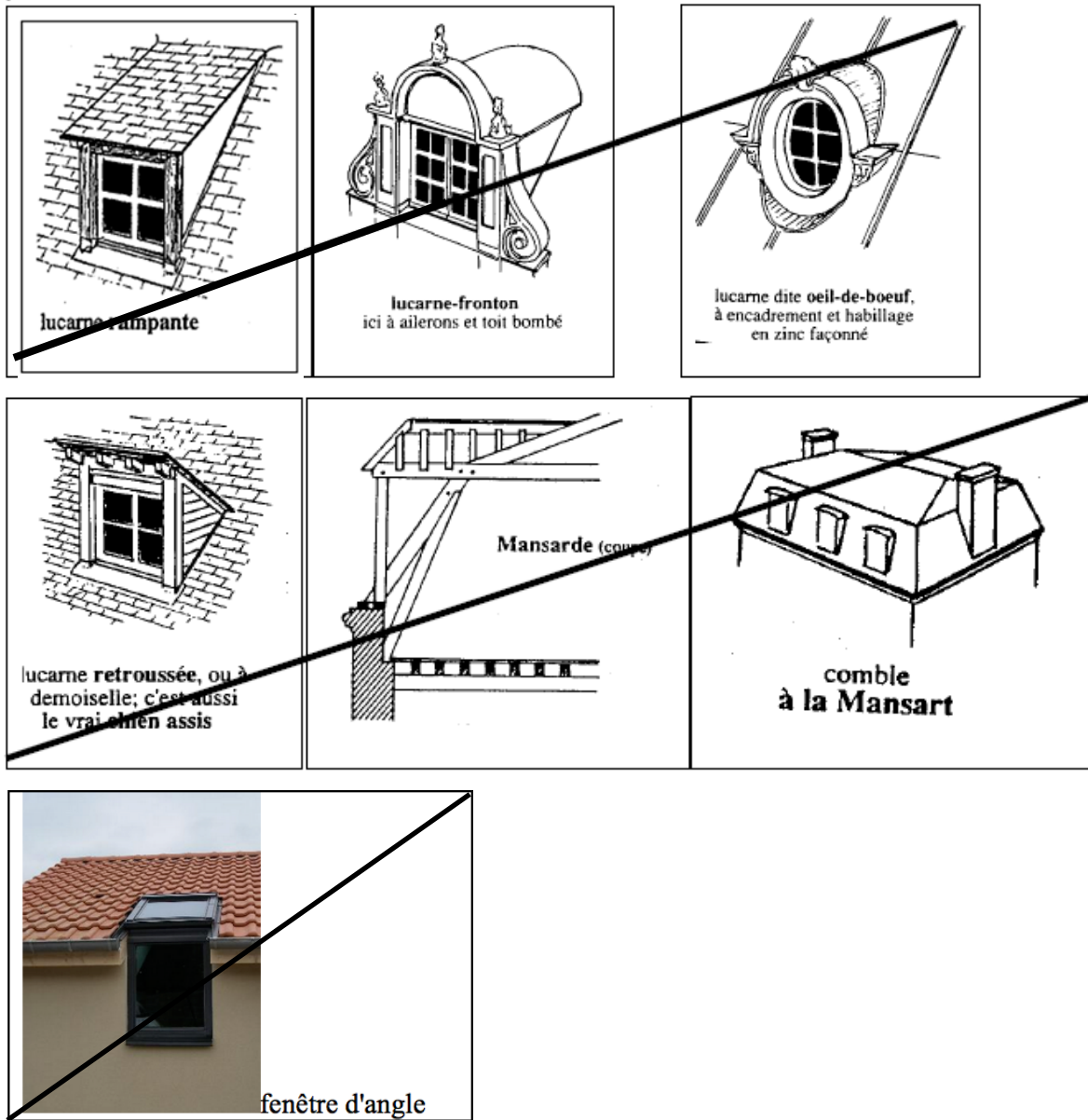
Les lucarnes et fenêtres autorisées



Les lucarnes et fenêtres interdites

Excepté dans le cas de rénovation, réhabilitation, restauration ou extension de bâtiments présentant ces éléments avant approbation du PLU ou en adéquation avec ce type d'architecture.





ANNEXE 5 - ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° (NOUV. ART. L151-19) DU CODE DE L'URBANISME ET PRESCRIPTIONS ASSOCIÉES

RAPPEL :

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Murs de clôture

Les murs de clôture repérés aux plans de zonage doivent être conservés ou reconstruits en cas de démolition.

Toutes réparations ou reconstructions sera réalisées en matériaux traditionnels ou dans le même matériau que le mur d'origine. Les rejointoiements ou l'enduit respecteront l'harmonie des teintes présentes dans le paysage local.

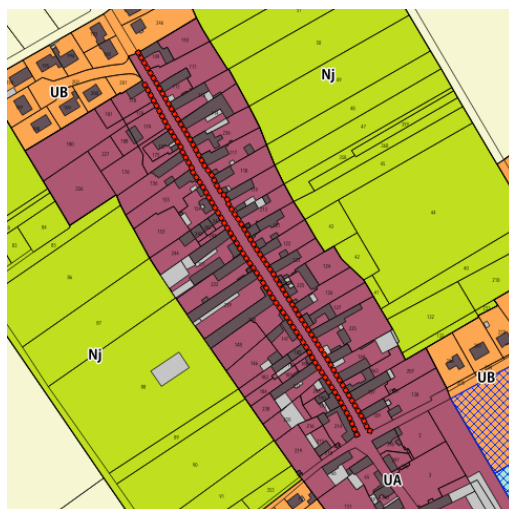


Illustration partielle des continuités murales repérées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du Code de l'Urbanisme