

# REGLEMENT ECRIT



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERMENTON

Approuvé par le Conseil Municipal le 28 janvier 2021

### Maîtrise d'ouvrage

Commune de Vermenton

### Bureaux d'études

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vermenton est établi conformément aux articles

L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 01/08/2012

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12/12/2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/10/2019

*Retiré par délibération du conseil Municipal du 28/01/2021*

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28/01/2021*

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28/01/2021**

**Le Maire,**

**Monsieur Jean-Dominique FRANCK**

# SOMMAIRE

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                           | <b>6</b>  |
| Article 1 - Lexique national d'urbanisme                                          | 7         |
| Article 2 - Règlement du plan local d'urbanisme                                   | 9         |
| Article 3 - Respect du plan local d'urbanisme                                     | 10        |
| Article 4 – Documents graphiques                                                  | 11        |
| Article 5 - Dérogations au plan local d'urbanisme                                 | 13        |
| Article 6 - Autres législations et réglementations particulières                  | 15        |
| Article 7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs                     | 17        |
| Article 8 - Rappel à l'attention des constructeurs                                | 21        |
| <br>                                                                              |           |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>                | <b>23</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)</b>                                          | <b>24</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>25</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>29</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>                      | <b>37</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)</b>                                          | <b>40</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>41</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>44</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>                      | <b>51</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)</b>                                          | <b>53</b> |
| <br>                                                                              |           |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>54</b> |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>56</b>  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>                  | <b>60</b>  |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UE)</b>                                          | <b>62</b>  |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>63</b>  |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>66</b>  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>                  | <b>71</b>  |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>           | <b>73</b>  |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AU)</b>                                     | <b>74</b>  |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>75</b>  |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>77</b>  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>                  | <b>84</b>  |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AUE)</b>                                    | <b>87</b>  |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>88</b>  |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> | <b>90</b>  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>                  | <b>95</b>  |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</b>                | <b>98</b>  |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)</b>                                          | <b>99</b>  |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>          | <b>100</b> |

|                                                                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>                                                                                   | <b>104</b> |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES</b>                                                                                                      | <b>109</b> |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)</b>                                                                                    | <b>112</b> |
| <b>REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)</b>                                                                                                             | <b>113</b> |
| <b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>                                                                                            | <b>114</b> |
| <b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>                                                                                   | <b>117</b> |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES</b>                                                                                                      | <b>122</b> |
| <b>TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES</b>                                                                                                                            | <b>124</b> |
| <b>Annexe 1 – Normes de stationnement</b>                                                                                                                           | <b>125</b> |
| <b>Annexe 2 – Inventaire thematique du patrimoine naturel (trame verte et bleue) identifié au titre de l’art. L.151-23 du CU<br/>Description et preconisations.</b> | <b>127</b> |
| <b>Annexe 3 – Guide des bonnes pratiques pour le « petit patrimoine bâti » identifié au titre de l’art. L.151-19 du CU</b>                                          | <b>133</b> |

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

# ARTICLE 1 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

## 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **1.12. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ARTICLE 2 - RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et

d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### Article L.101-3 du Code de l'Urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires

## **ARTICLE 3 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Article L152-1**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article L152-2**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## ARTICLE 4 – DOCUMENTS GRAPHIQUES

### 1/ Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le PLU se partage en quatre zones urbaines (UA, UB, UC et UE) comprenant elles-mêmes dix secteurs (UAi1, UAi2, UAi3, UAj, UBi1, UBi2, UBi3, UCi1, UCi2 et UEi), une zone à urbaniser mixte mobilisable sous conditions (1AU), une zone à urbaniser dédiée aux activités mobilisable sous conditions (1AUE), une zone agricole (A) comprenant quatre secteurs (Aer1, Aer2, Ai1 et Ai2), et une zone naturelle et forestière (N) comprenant trois secteurs (Ni1, Ni2 et Ni3). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de la zone d'appartenance s'y applique, à l'exception de prescriptions règlementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

- **Les zones urbaines dites zones U** font l'objet du titre II du présent règlement (UA, UB, UC et UE),
- **Les zones à urbaniser dites zones AU** font l'objet du titre III du règlement (1AU et 1AUE),
- **La zone agricole dite zone A** fait l'objet du titre IV du règlement (A),
- **La zone naturelle et forestière dite zone N** fait l'objet du titre V du règlement (N).

### 2/ Espace boisé classé identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements

### 3/ Bâtiment agricole pouvant changer de destination identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement désigne, dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ainsi, ledit dispositif est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à celui de la CDNPS.

### 4/ Bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes identifié au titre de l'article L.151-12 du Code l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le présent règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### 5/ Elément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

#### **6/ Élément de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

#### **7/ Voies, chemins, transport public à conserver et à créer au titre de l'art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation, des chemins et des sentes à conserver, à aménager ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

#### **8/ Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, selon les dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 5 - DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Article L152-3

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 L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### Article L152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

### Article L152-6

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## ARTICLE 6 - AUTRES LÉGISLATIONS ET RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit** conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
- **Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.**
- **Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement** (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Beaumont, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par

l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**
- **Le règlement sanitaire départemental (RSD)** applicables aux activités économiques et agricoles.
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.
- **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

- **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

## ARTICLE 7 - AUTORISATIONS D'URBANISME ET ACTES ADMINISTRATIFS

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

### 1. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

### 2. Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

### 3. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

### 4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

#### **Travaux sur une petite surface**

Les travaux peuvent :

- ✓ avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison),
- ✓ ou créer une nouvelle construction annexe (volume distinct, par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols ou une carte communale).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m<sup>2</sup>, alors un permis de construire doit être déposé.

### **Changement de destination**

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

### **Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment**

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- ✓ le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

## **5. Permis de construire**

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

### **Travaux créant une nouvelle construction**

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- des annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>,
- des constructions devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **Travaux sur une construction existante**

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- ✓ ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ✓ ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

### **Autres formalités**

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire pour toute demande visant à édifier une construction dépassant 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou pour toute extension d'une construction pré-existante visant à porter l'ensemble de ladite construction après travaux au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

## **6. Permis d'aménager**

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m<sup>2</sup>),
- ✓ la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

## **7. Permis modificatif**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- ✓ la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ✓ ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

## **8. Permis de démolir**

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- ✓ relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ✓ ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

## 9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- ✓ que le permis (à transférer) soit encore valide,
- ✓ que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

## ARTICLE 8 - RAPPEL À L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Toute autorisation d'utilisation du sol sur le territoire communal pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein des périmètres de 500 mètres établis autour des quatre édifices et/ou sites localisés sur le territoire communal protégés au titre de la loi du 31/12/1913 relative aux monuments historiques (MH), à savoir : l'Eglise Notre-Dame de Vermenton classée MH en totalité par arrêté en 1920, l'Eglise Saint-Jean-Baptiste de Sacy classée MH en totalité par décret en 1930, le cadran solaire classé MH en totalité par arrêté en 1998, ainsi que plusieurs composantes de l'Abbaye de Reigny classées MH pour les premières d'entre-elles en 1920, puis en 2012.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est également attirée sur les phénomènes et les risques naturels susceptibles d'impacter le territoire communal. A ce titre, le dossier départemental des risques majeurs de l'Yonne (DDRM 89), mis à jour au 30/12/2010, constitue le document de référence relatif à la prise en compte des risques naturels. Considérant l'ensemble de ces éléments, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

- **La commune est concernée par le risque inondation par débordement.** La partie Vermenton du territoire communal est intégrée au plan de prévention du risque inondation (PPRI) de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 (zones rouge et bleue). En l'absence de PPRI, la partie Sacy du territoire communal est concernée par le risque inondation au titre de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) mise à disposition par les services de l'Etat, ainsi que sur la connaissance locale de ce risque.

*Les documents écrits et graphiques faisant état desdits risques figurent en annexes du PLU.*

- **La commune est concernée par le risque inondation par ruissellement.** En l'absence de PPRI relatif à l'aléa ruissellement approuvé sur le secteur, il convient de prendre en compte la manifestation du risque inondation par ruissellement sur la base de la carte des contraintes, mise à disposition par les services de l'Etat et localisant le tracé des axes de ruissellement théorique dans les parties non-urbanisées de la commune, ainsi que sur la connaissance locale de ce risque.

*La Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.*

- **La commune de Vermenton est concernée par le risque "rupture du barrage"** et donc impactée par deux plans particuliers d'intervention (PPI). La PPI pour le barrage de Pannecièrre approuvé 15 juin 2010 et le PPI pour le barrage de Chaumeçon approuvé le 16 mai 2005. Un dossier d'informations à destination du grand public est disponible sur le site internet [www.prim.net](http://www.prim.net).

*Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.*

## 2/ Risque de mouvements de terrain

- **La commune de Vermenton est susceptible de comporter des secteurs où il existe un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.** Réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM), la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'informations qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.

*Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.*

## 3/ Zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive

- **La commune de Vermenton comprend deux zones de présomption de prescription archéologique délimitées par arrêté préfectoral de la région Bourgogne le 27/02/2013.** Zone 1 : "Bourg ancien" de la partie Vermenton ; seuil à 500 m<sup>2</sup>. Zone 2 : "Vallée de la Cure" ; gisements datés du Néolithique à l'époque médiévale ; seuil à 1 000 m<sup>2</sup>. Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant des projets situés dans lesdites zones et dont le terrain d'assiette présente une superficie aux seuils pré-mentionnés, sont présumés faire l'objet de prescriptions préalables à la réalisation des travaux.

*Les documents écrits et graphiques faisant état de ces zones figurent en annexes du PLU.*

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

# REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Vermenton déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UA comprend le secteur UA<sub>i1</sub> correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone rouge), le secteur UA<sub>i2</sub> correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone bleue) et le secteur UA<sub>i3</sub> correspondant au tissu ancien concerné par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRi est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UA<sub>i1</sub> et UA<sub>i2</sub> doivent respecter la réglementation de la zone rouge et bleue du PPRi de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRi est institué en section UA<sub>i1</sub> et UA<sub>i2</sub> du présent règlement écrit. S'agissant du secteur UA<sub>i3</sub> ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, des dispositions particulières applicables uniquement au secteur UA<sub>i3</sub> sont définies aux articles n°1 et n°13 du présent règlement écrit.

La zone UA comprend le secteur UA<sub>j</sub> correspondant aux jardins liés à une construction du tissu ancien. Ouvert dans la partie Sacy du territoire communal, le secteur UA<sub>j</sub> a vocation à déterminer des espaces de transition paysagère et fonctionnelle entre le domaine constructible et les zones A et/ou N en adéquation avec les modes d'occupation et d'utilisation du sol pré-existants en zone UA. L'ouverture du secteur UA<sub>j</sub> vise également à mettre en valeur les jardins et parcs emblématiques compris dans la zone urbaine et à les préserver de toute urbanisation inappropriée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- b) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°3), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- d) Les extensions et les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- e) Les extensions et les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination de bureau.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
  - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.

### Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UA1i

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone rouge du PPRi de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

### **Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAi2**

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone bleue du PPRi de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

### **Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAi3**

- a) Les nouvelles constructions.
- b) Les remblais de toute nature impactant la part des terrains non bâtis.
- c) La création de sous-sols.
- d) Les extensions, modifications et aménagements au sein des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.
- e) Le changement de destination des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.

### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées en section « dispositions particulières » de l'article UA2.

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

***Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée, à l'exclusion du secteur UAi et sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA***

- a) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UA11.
- b) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles UA9 et UA11.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

### ***Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UAi1, UAi2, UAi3 et UAj***

- a) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère patrimonial et majoritairement résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- b) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs défini en article UA10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- c) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions de l'article UA12.
- d) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère patrimonial et majoritairement résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions des articles UA9 et UA11.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des aménagements paysagers,
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

g) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj**

a) La construction de deux annexes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante située en zone UA ou UB, qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles UAj5 et UAj10.

b) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ à la construction d'une annexe,
- ✓ ou à des aménagements paysagers.

c) Les clôtures autour des constructions et des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UAj11.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE UA<sub>3</sub> - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA<sub>4</sub> - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA<sub>5</sub> - EMPRISE AU SOL**

**Rappel** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UA<sub>i1</sub>, UA<sub>i2</sub>, UA<sub>i3</sub> et UA<sub>j</sub>**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UA<sub>j</sub>**

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.

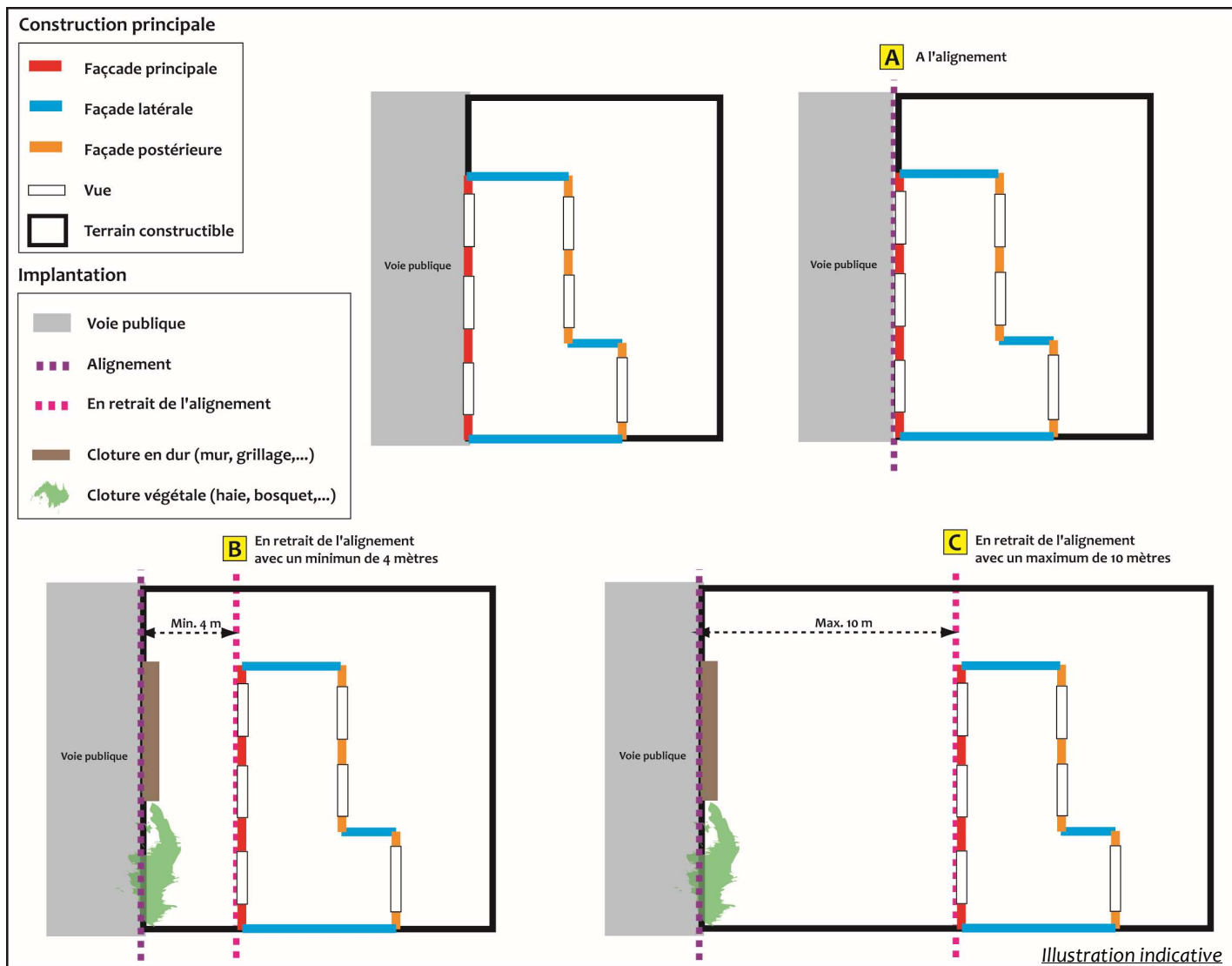
## **ARTICLE UA<sub>6</sub> - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte de l'environnement bâti existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages ou extensions autorisés, doit être implantée :

- ✓ à l'alignement (voir exemple **A**), ou à la limite qui s'y substitue,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux bassins de piscine.



## ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

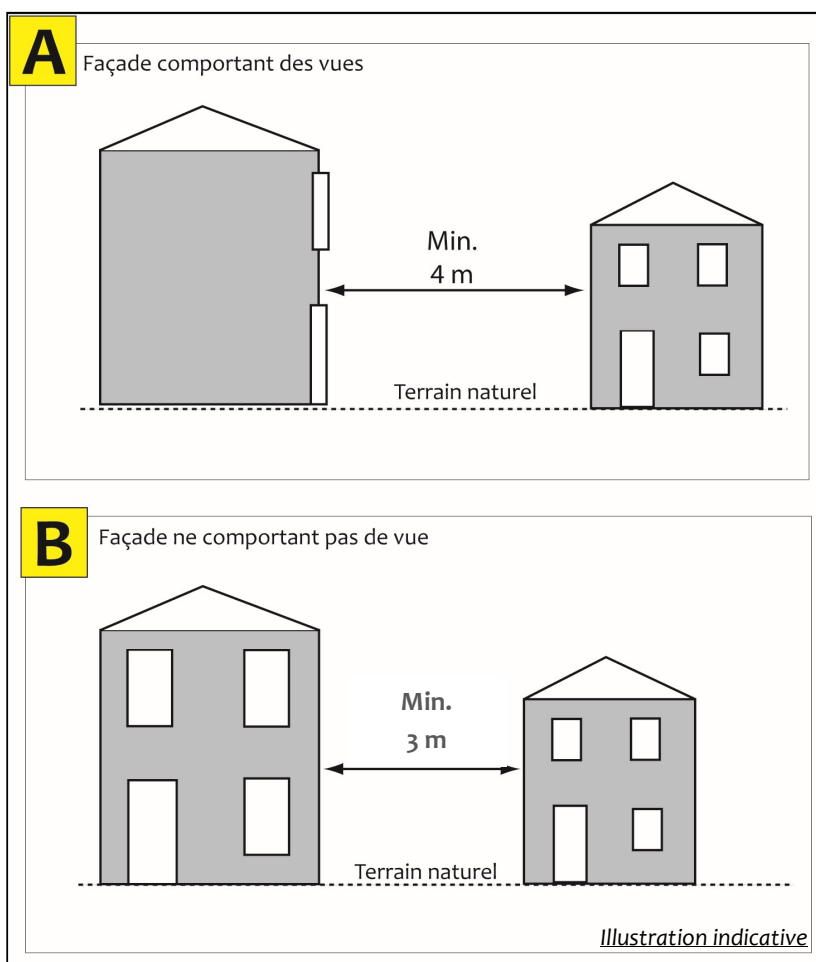
b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives (lorsqu'elles ne comportent pas de vues),
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

## ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 3 mètres (voir exemple **B**).
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



## ARTICLE UA9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UA11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

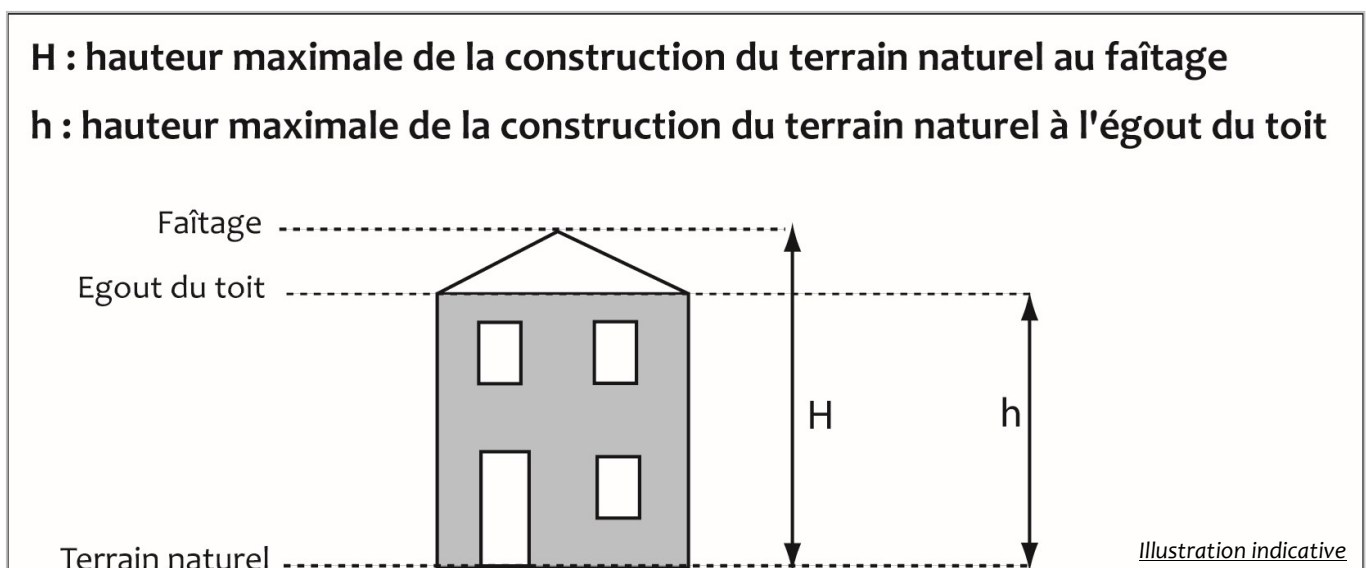
b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UA10 et UA11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UA5).

## ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2) et doit veiller « l'adaptation à la typologie des bâtiments autorisés »

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAj**

La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

d) Les constructions principales identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'aspect et la teinte des matériaux mis en œuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.

#### **Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).**

#### **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts\*,
- ✓ les tuiles mécaniques plates ou losangées petits moules (supérieur à 15 tuiles/m<sup>2</sup>),
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être au minimum de 45 degrés pour les couvertures en tuiles et de 35 degrés pour les couvertures en ardoise.

d) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

f) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

\* Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.

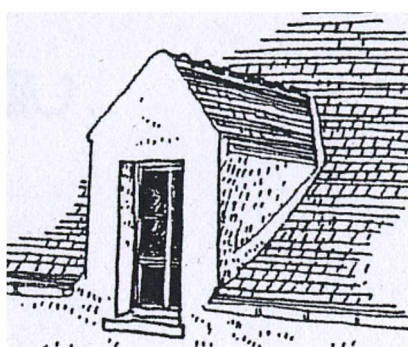
## **Façades des constructions**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.
- d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

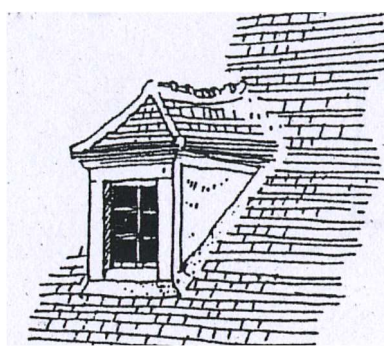
## **Ouvertures des constructions**

- a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif). Leur faitage doit être réalisé au maximum au deux-tiers de la hauteur de la toiture d'implantation.

*Illustration indicative*



*Lucarne à bâtière*



*Lucarne à capucine*

- b) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec un seuil maximal de 80cm de large. Leur débord doit être faible.
- c) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes et de matériaux réfléchissants est proscrit.
- d) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

### **Les annexes**

- a) L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture d'une annexe doit être à deux versants et réalisée avec un matériau identique, ou ses substituts\*, à celle de la construction principale à laquelle elle est liée.
- c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux annexes de type « abris de jardin ».

### **Les clôtures**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire et souple est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, panneaux en bois tressé, panneaux soudés occultant,...).
- c) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent :
- ✓ intégrer un "mur-bahut" enduit d'une hauteur totale comprise entre 0,50 mètre et 1,20 mètre. Ledit "mur-bahut" doit être surmonté d'une grille et/ou d'une composition rigide. Cette composition peut être végétalisée dans le respect des dispositions de l'article UA13.
  - ✓ ou être composées d'un mur plein.
- d) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.
- c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- d) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

*Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.*

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions créés sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Pour les constructions pré-existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 3 places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UA15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA***

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### ***Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UAi1, UAi2 et UAi3***

20% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement aux secteurs UAi1, UAi2 et UAi3***

30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

# SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

## **ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Caractéristiques des accès au terrain**

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ***Alimentation en eau potable***

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

### ***Assainissement des eaux usées domestiques***

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

- a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

# REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Vermenton déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu récent. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UB comprend le secteur UB1 correspondant au tissu récent concerné par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone rouge), le secteur UB2 correspondant au tissu récent concerné par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone bleue) et le secteur UB3 correspondant au tissu récent concerné par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRi est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UB1 et UB2 doivent respecter la réglementation de la zone rouge et bleue du PPRi de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRi est institué en section UB1 et UB2 du présent règlement écrit. S'agissant du secteur UB3 ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, des dispositions particulières applicables uniquement au secteur UB3 sont définies aux articles n°1 et n°13 du présent règlement écrit.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB***

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- b) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) Les extensions et les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- d) Les extensions et les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination de bureau.
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
  - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- f) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- i) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- j) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- k) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UB1***

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone rouge du PPRi de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

**Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBiz**

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone bleue du PPRi de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

**Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBiz3**

- a) Les nouvelles constructions.
- b) Les remblais de toute nature impactant la part des terrains non bâtis.
- c) La création de sous-sols.
- d) Les extensions, modifications et aménagements au sein des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.
- e) Le changement de destination des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel** : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UB11.
- c) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles UB9 et UB11.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UB1, UB2 et UB3**

- a) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère majoritairement résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- b) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs défini en article UB10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- c) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions de l'article UB12.
- d) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions des articles UB9 et UB11.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des aménagements paysagers,
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- g) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE UB<sub>3</sub> - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB<sub>4</sub> - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB<sub>5</sub> - EMPRISE AU SOL**

*Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.*

*Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UB<sub>i1</sub>, UB<sub>i2</sub> et UB<sub>i3</sub>*

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

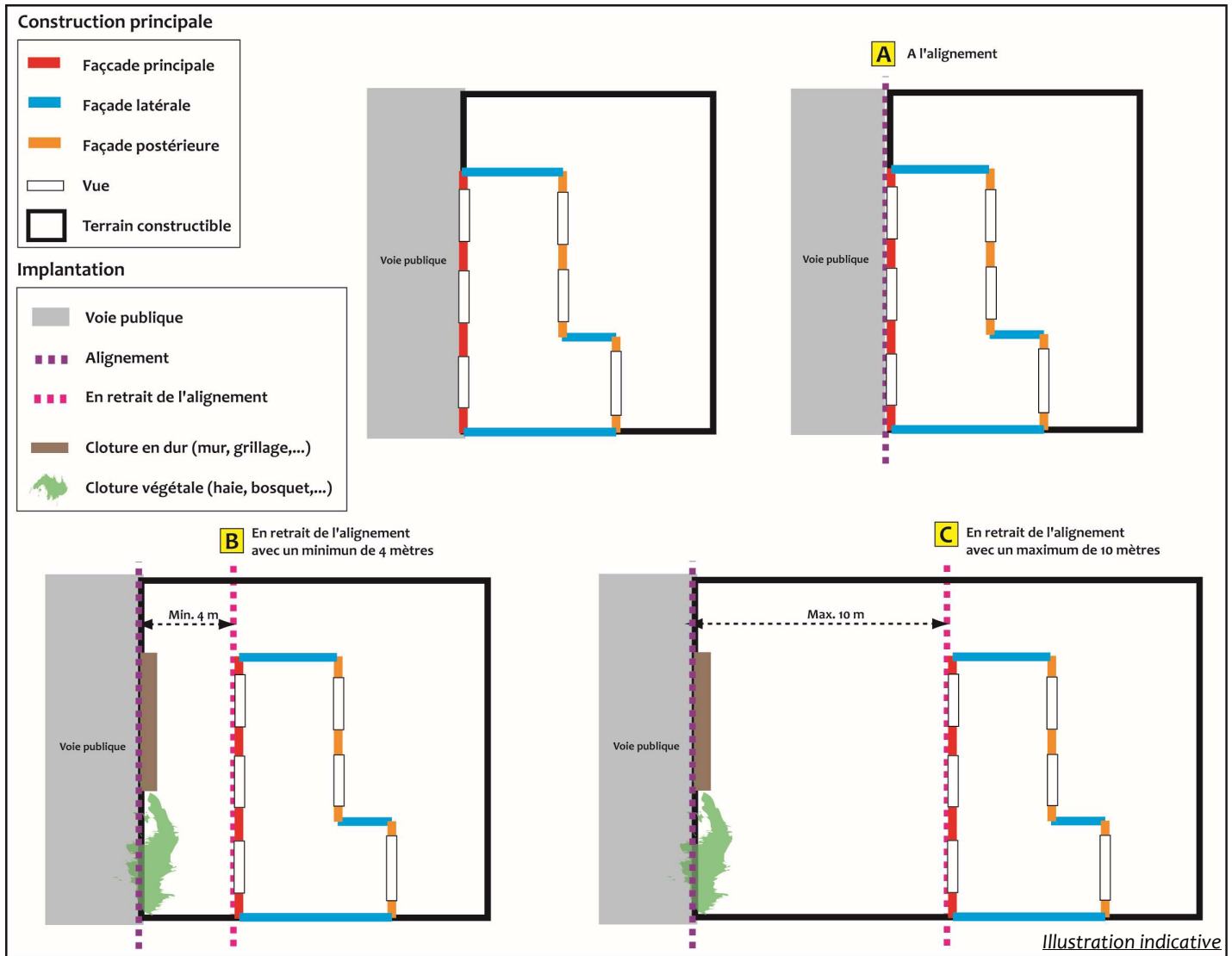
## **ARTICLE UB<sub>6</sub> - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte de l'environnement bâti existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages ou autorisées, doit être implantée :

- ✓ à l'alignement (voir exemple **A**), ou à la limite qui s'y substitue,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux bassins de piscine.

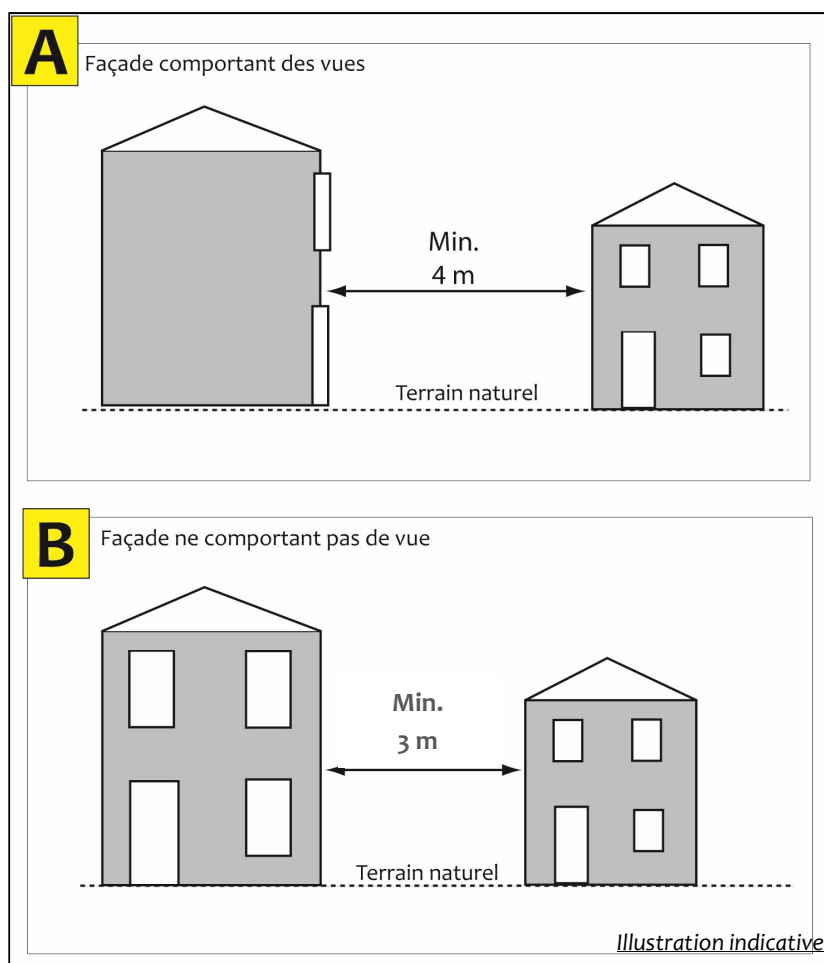


## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :
- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives (lorsqu'elles ne comportent pas de vues),
  - ✓ ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
- c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

## ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 3 mètres (voir exemple **B**).
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



## ARTICLE UB<sub>9</sub> – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UB<sub>11</sub>, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UB<sub>10</sub> et UB<sub>11</sub>, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

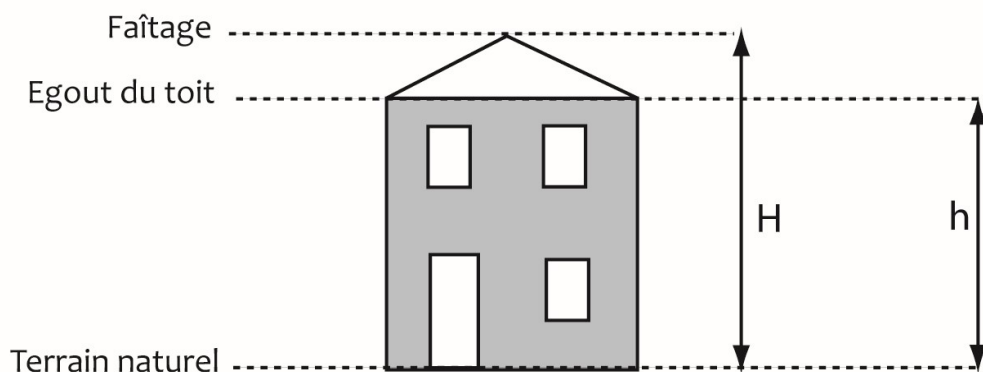
c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UB<sub>5</sub>).

## ARTICLE UB<sub>10</sub> - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

**H :** hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

**h :** hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



*Illustration indicative*

- a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

**Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).**

### **Couverture des constructions**

- a) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.
- b) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- c) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.
- d) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.
- e) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

### **Ouvertures des constructions**

- a) Les lucarnes ou fenêtres de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit.
- b) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

### **Les annexes**

- a) L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'innox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture d'une annexe doit être à deux versants et réalisée avec un matériau identique, ou ses substituts\*, à celle de la construction principale à laquelle elle est liée.
- c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux annexes de type « abris de jardin ».

### **Les clôtures**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire et souple est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, panneaux en bois tressé, panneaux soudés occultant,...).
- c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

\*Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions créées sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Pour les constructions pré-existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 3 places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UB15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB***

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### ***Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UB1, UB2 et UB3***

30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement aux secteurs UB1, UB2 et UB3***

40% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

# SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

## **ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ***Alimentation en eau potable***

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

# REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Vermenton déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC accueille les équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone urbaine. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UC comprend le secteur UCi1 correspondant au tissu urbain dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics concerné par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone bleue), le secteur UCi2 correspondant au tissu urbain dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics concerné par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRi est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UCi1 doivent respecter la réglementation de la zone bleue du PPRi de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRi est institué en section UCi1 du présent règlement écrit. S'agissant du secteur UCi2 ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UCi2 ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, des dispositions particulières applicables uniquement au secteur UCi2 sont définies en article n°1 du présent règlement écrit.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°3), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UC1

Les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés par le règlement de la zone bleue du PPRI de La Cure approuvé par arrêté préfectoral le 23/05/2016 et sous conditions de respecter les interdictions sus mentionnées.

### Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UC2

- a) Les nouvelles constructions.
- b) Les remblais de toute nature impactant la part des terrains non bâtis.
- c) La création de sous-sols.
- d) Les extensions, modifications et aménagements au sein des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.
- e) Le changement de destination des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des biens et des personnes.

## **ARTICLE UC<sub>2</sub> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UC11.
- c) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article UC11.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs UC<sub>i1</sub> et UC<sub>i2</sub>**

- a) Les constructions et installations, ainsi que leur extension et modification, nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition de respecter les dispositions de l'article UC11.
- b) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de respecter les dispositions de l'article UC11.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE UC<sub>3</sub> - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC<sub>4</sub> - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC<sub>5</sub> - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC<sub>6</sub> - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade principale des constructions doit être implantée :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou à la limite qui s'y substitue,
- ✓ ou en retrait, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 15 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

## **ARTICLE UC<sub>7</sub> - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 1 mètre.

b) Des implantations différentes de celles définies à l'alinéa a) peuvent être autorisées dans le cas :

- ✓ d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur,
- ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre.

## **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UC11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UC10 et UC11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

c) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou leur rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'aspect et la teinte des matériaux mis en œuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.

d) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

### **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

### **Les annexes**

L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.

### **Les clôtures**

a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).

b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire et souple est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, panneaux en bois tressé, panneaux soudés occultant,...).

### ***Les éléments techniques***

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- c) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UC15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC***

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement aux secteurs UCi1 et UCi2***

50% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### **ARTICLE UC14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Caractéristiques des accès au terrain**

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE UC15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

# REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UE)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Vermenton déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UE accueille les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire de la zone urbaine.** Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

**La zone UE comprend le secteur UEi** correspondant au tissu urbain accueillant les activités des secteurs secondaire et tertiaire concerné par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur UEi ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ainsi, des dispositions particulières applicables uniquement au secteur UEi sont définies aux articles n°1 et n°13 du présent règlement écrit.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone UE comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UE comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UE comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone UE comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE***

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UEi***

- a) La création de sous-sols.
- b) Les extensions, modifications et aménagements au sein des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des personnes.
- c) Le changement de destination des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des personnes.

## **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) La reconstruction à l'identique des constructions existantes, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UE11.
- c) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions existantes, à condition de respecter les dispositions de l'article UE11.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'exception du secteur UEi**

- a) Les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, à condition de respecter les dispositions des articles suivants.
- b) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et dans le respect des dispositions de l'article UE10 et UE11.
- c) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le respect des dispositions des articles suivants.
- d) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- e) L'extension des constructions destinées à l'habitation admises sur la zone, à condition que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des aménagements paysagers,
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ou d'aménagement d'espace public,

g) Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.

h) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec les dispositions de l'article UE11.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UEi**

Les constructions, extensions ou modifications destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, à condition qu'elles soient nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel d'une activité existante.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE UE3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE5 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) La façade principale des constructions doit être implantée avec un retrait minimal de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Dans le secteur de la route départementale n°606 (RD606), les dispositions de l'alinéa a) sont portées à un retrait minimal de 20 mètres à partir de l'alignement de ladite RD606.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées :
  - ✓ sur limites séparatives lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu),
  - ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 6 mètres.
- b) Des implantations différentes de celles définies par l'alinéa a) peuvent être autorisées dans le cas :
  - ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre,
  - ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

a) Les façades des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes doivent tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UE9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UE11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

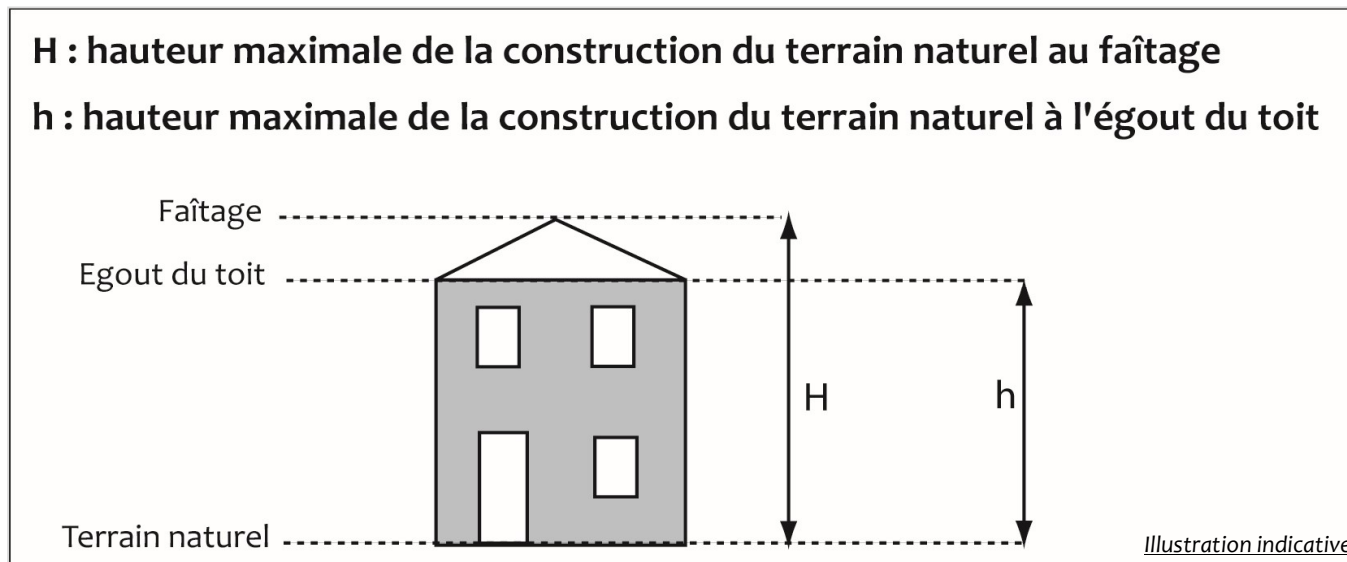
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UE10 et UE11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 15 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou privés d'intérêt collectif liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

- Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

### Couverture des constructions

- Les matériaux de couverture doivent minimiser les effets de brillance.
- Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture doivent être en harmonie colorimétrique avec les constructions avoisinantes.
- L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades, ainsi que par un usage colorimétrique sobre.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

### **Les annexes**

L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.

### **Les clôtures**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

## **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe règlementaire n°1 – normes de stationnement).
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UE15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE***

- a) 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre dédié aux plantations.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### ***Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UEi***

30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### **ARTICLE UE14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE UE15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ***Alimentation en eau potable***

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en oeuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

b) Les eaux de ruissellement doivent subir un pré-traitement (débouillage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un "by-pass" pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure. L'ouvrage de pré-traitement doit faire l'objet de convention d'entretien entre l'activité concernée, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

c) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **Collecte sélective des déchets**

Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

## **ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

# REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AU)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone à urbaniser (1AU), les secteurs à caractère naturel ou agricole de Vermenton destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU identifie dans le Bourg une zone à urbaniser mixte (1AU), mobilisable sous conditions, destinée à accueillir un projet d'aménagement tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur n°1 « Bourg – Les Cloux » imposant une intégration paysagère et un accès groupé depuis la voirie existante. En sus des conditions précitées, la mobilisation de la zone 1AU sera également subordonnée à un phasage cohérent avec le schéma d'urbanisation globale projeté par la commune dans le cadre du PLU, et à ce titre, ne pourra être engagée qu'après la réalisation de 25% des objectifs chiffrés visant l'ouverture de nouveaux logements par renouvellement urbain et/ou par densification (soit environ 17 logements).

Afin de promouvoir la réalisation d'opérations cohérentes et de concourir à la bonne insertion des masses bâties projetées dans le milieu environnant, **des règles particulières sont instaurées pour la zone 1AU**, notamment concernant **les occupations et utilisations du sols admises** (art. 1AU2), **leur emprise au sol** (art. 1AU5), **les conditions d'alignement** (art. 1AU6), **la hauteur maximale des constructions** (art. 1AU10), **l'aspect extérieur des constructions** (art. 1AU11), **les conditions de stationnement** (art. 1AU12), **et les conditions de desserte par les voies publiques** (art. 1AU14).

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone 1AU comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone 1AU comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- b) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- d) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination de bureau.
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
  - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- f) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- i) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- j) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- k) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.

## **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les travaux et les nouvelles constructions admis dans la zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour le secteur n°1 « Bourg – Les Cloux ».
- c) Les nouvelles constructions visant la création de logements doivent garantir une occupation du sol en adéquation avec la densité minimale de 15 logements par hectare.
- d) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère majoritairement résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- e) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs défini en article 1AU10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- f) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- g) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles 1AU9 et 1AU11.
- h) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions de l'article 1AU12.
- i) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions des articles 1AU9 et 1AU11.
- j) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des aménagements paysagers,
  - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- l) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AU3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU5 - EMPRISE AU SOL

*Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

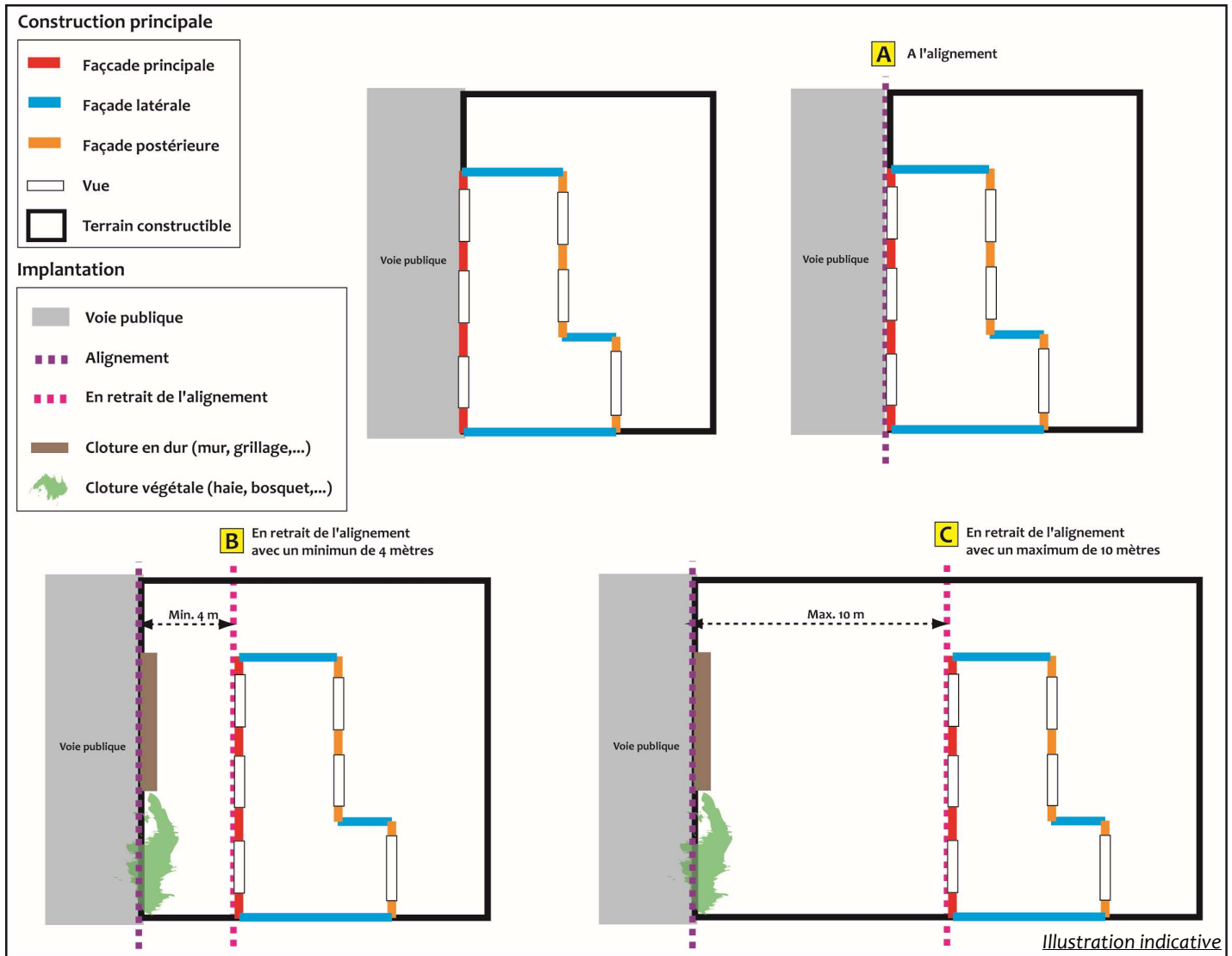
## ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte de l'environnement bâti existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions autorisés, doit être implantée :

- ✓ à l'alignement (voir exemple **A**), ou à la limite qui s'y substitue,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux bassins de piscine.

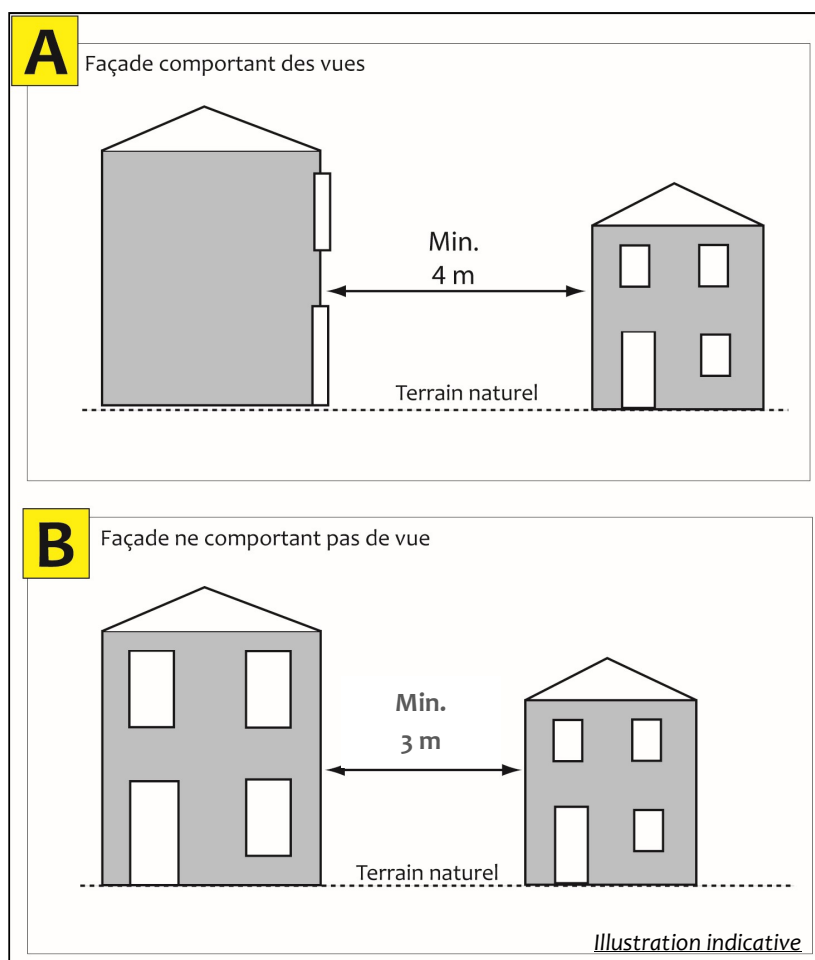


## ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :
- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives (lorsqu'elles ne comportent pas de vues),
  - ✓ ou en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.
- c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

## ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les nouvelles des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 3 mètres (voir exemple **B**).
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



## ARTICLE 1AU9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article 1AU11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles 1AU10 et 1AU11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

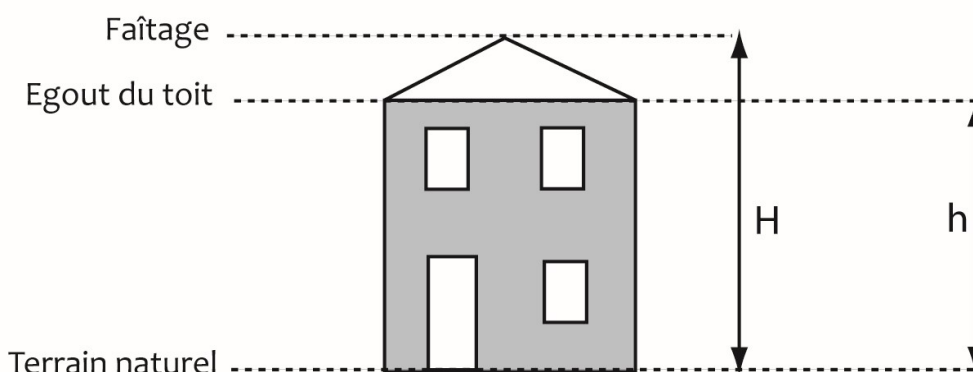
c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (1AU5).

## ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

**H :** hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

**h :** hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



*Illustration indicative*

- a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

**Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).**

### **Couverture des constructions**

- a) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.
- b) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- c) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.
- d) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.
- e) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

## **Ouvertures des constructions**

- a) Les lucarnes ou fenêtres de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit. Leur réalisation ne doit pas créer de nouvelle visibilité directe avec le voisinage.
- b) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

## **Les annexes**

- a) L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture d'une annexe doit être à deux versants et réalisée avec un matériau identique, ou ses substituts\*, à celle de la construction principale à laquelle elle est liée.
- c) Les dispositions définies à l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux annexes de type « abris de jardin ».

## **Les clôtures**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire et souple est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, panneaux en bois tressé, panneaux soudés occultant,...).
- c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

## **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

\*Le terme "substituts" désignant tout matériau de couverture comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour la dimension et la teinte.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions créées sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Pour les constructions pré-existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 3 places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article 1AU15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

# SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

## **ARTICLE 1AU14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue des Cloux ». A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- c) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- e) Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- f) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **ARTICLE 1AU15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

- a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

# REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AUE)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone à urbaniser (1AU), les secteurs à caractère naturel ou agricole de Vermenton destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU identifie dans le Bourg une zone à urbaniser spécifique (1AUE), mobilisable sous conditions, dédiée à l'extension de la zone d'activités « Les Plantes Basses ». Ladite zone 1AUE a vocation à accueillir les nouvelles activités des secteurs secondaires et tertiaire en tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur n°2 « Bourg – Zone d'activités les Plantes Basses » imposant une intégration paysagère et un accès groupé dans le prolongement de la voirie existante.

Afin de promouvoir la réalisation d'opérations cohérentes et de concourir à la bonne insertion des masses bâties projetées dans le milieu environnant, **des règles particulières sont instaurées pour la zone 1AUE**, notamment concernant **les occupations et utilisations du sols admises** (art. 1AUE2), **les conditions d'alignement** (art. 1AUE6), **la hauteur maximale des constructions** (art. 1AUE10), **l'aspect extérieur des constructions** (art. 1AUE11), **les conditions de stationnement** (art. 1AUE12), **espaces libres et plantations** (art. 1AUE13) et **les conditions de desserte par les voies publiques** (art. 1AUE14).

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone 1AUE comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone 1AUE comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### *Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE*

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.

## **ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les travaux et les nouvelles constructions admis dans la zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour le secteur n°2 « Bourg – Zone d'activités les Plantes Basses ».
- c) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir destinés aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, à condition de respecter les dispositions de l'article 1AUE12.
- d) Les nouvelles constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire dans le respect des dispositions des articles suivants.
- e) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- f) L'extension des constructions destinées à l'habitation admises sur la zone, à condition que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire.
- g) La reconstruction à l'identique des constructions autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- h) La rénovation thermique des constructions autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles 1AUE9 et 1AUE11.
- i) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et dans le respect des dispositions de l'article 1AUE10 et 1AUE11.
- j) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles suivants.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ à des aménagements paysagers,
  - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ou d'aménagement d'espace public,
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- l) Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE 1AUE3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUE4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUE5 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade principale des constructions doit être implantée avec un retrait minimal de 20 mètres à partir de l'alignement de la route départementale n°606.

## **ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- ✓ sur limites séparatives lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu),
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 6 mètres.

b) Des implantations différentes de celles définies par l'alinéa a) peuvent être autorisées dans le cas :

- ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

a) Les façades des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes doivent tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUE9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article 1AUE11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

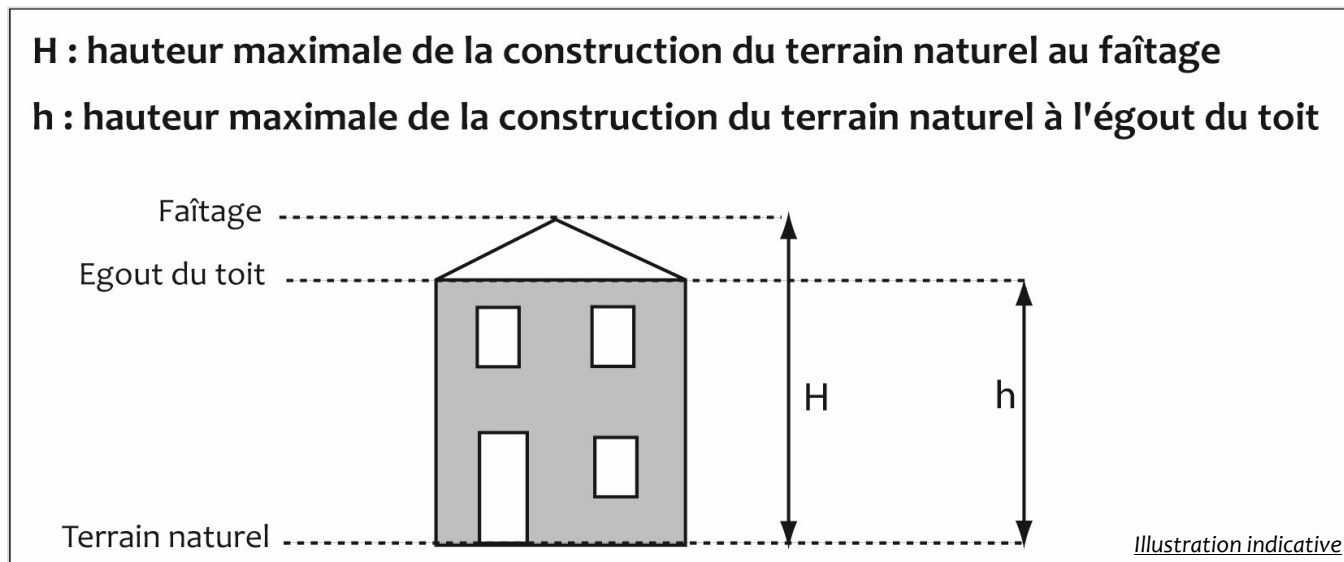
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles 1AUE10 et 1AUE11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 15 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou privés d'intérêt collectif liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR

- Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

### Couverture des constructions

- Les matériaux de couverture doivent minimiser les effets de brillance.
- Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture doivent être en harmonie colorimétrique avec les constructions avoisinantes.
- L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades, ainsi que par un usage colorimétrique sobre.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

### **Les annexes**

L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.

### **Les clôtures**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages pré-existants).
- b) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

## **ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article 1AUE15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre dédié aux plantations.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques de toute nature doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

# SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

## ARTICLE 1AUE14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *Caractéristiques des accès au terrain*

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue des Bourrés ». A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### *Caractéristiques de la voirie desservant le terrain*

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **ARTICLE 1AUE15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en oeuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

b) Les eaux de ruissellement doivent subir un pré-traitement (débouillage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un "by-pass" pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure. L'ouvrage de pré-traitement doit faire l'objet de convention d'entretien entre l'activité concernée, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

c) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **Collecte sélective des déchets**

Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

## **ARTICLE 1AUE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**

# REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole (A), les parcelles de Vermenton, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Ai1 correspondant aux parcelles agricoles concernées par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone rouge) et le secteur Ai2 correspondant aux parcelles agricoles concernées par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRi est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur Ai1 doivent respecter la réglementation de la zone rouge du PPRi de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRi est institué en section Ai1 du présent règlement écrit. S'agissant du secteur Ai2 ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, tout en permettant le maintien des activités existantes.

La zone A comprend les secteurs Aer1 et Aer2 correspondant aux parties de la zone agricole dédiées à la mise en œuvre de projets visant une co-activité entre pâture agricole et production d'énergies renouvelables. Les secteurs Aer1 et Aer2 sont reportés au règlement graphique du PLU. A ce titre, ils font l'objet de dispositions particulières dans le présent règlement écrit.

Conformément à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Les dispositions de l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux parcelles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole par l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO).
- d) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- e) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°3), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :
- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- c) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article A11, et de ne pas compromettre le caractère agricole et la qualité paysagère de la zone.
- d) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions existantes, à condition de respecter les dispositions des articles A9 et A11, et de ne pas compromettre le caractère agricole et la qualité paysagère de la zone.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs Ai1 et Ai2, Aer1 et Aer2**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- b) Les constructions à destination d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
- ✓ à l'exploitation agricole,
  - ✓ à des aménagements paysagers,
  - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

d) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDPENAF et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et exclusivement vers les destinations et sous-destinations :

- ✓ d'habitation,
- ✓ de commerces et activités de services (à l'exception de la sous-destination relative aux cinémas),
- ✓ d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- ✓ de bureaux.

e) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions destinées à l'exploitation agricole ou à l'habitation, à condition de respecter les dispositions des articles A9 et A11, et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

f) L'extension mesurée des constructions d'habitation identifiées par le PLU au titre de l'art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une augmentation maximale de 33% de la surface de plancher ne devant pas dépasser 60 m<sup>2</sup> en valeur absolue, et dans le respect des dispositions des articles A5 et A11.

g) La construction de deux annexes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles A5 et A10.

h) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation ou à un hébergement hôtelier, que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public et de respecter les dispositions de l'article A5.

i) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère agricole et paysager de la zone et dans le respect des dispositions de l'article A11.

j) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, à condition d'être compatibles avec le caractère paysager de la zone et de respecter les dispositions des articles A10 et A11.

k) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ainsi que leurs extensions et leurs annexes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur A11**

Les constructions, installations et travaux autorisés figurant aux paragraphes 2.2.2 (projets nouveaux) et 2.3.3 (biens existants) du règlement de la zone rouge du PPRI de La Cure et autorisables en zone A du Plan Local d'Urbanisme sous réserve des dispositions du paragraphe 2.4 du règlement du PPRI.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur A12**

Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition qu'ils soient liés à une activité existante et sous réserve de la prise en compte de la cartographie des plus hautes eaux connues (PHEC) du ru de Sacy.

**Dispositions particulières applicables uniquement aux secteur Aer1 et Aer2**

- a) Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- b) Les constructions, installations et travaux nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ainsi que les éléments indispensables à leur gestion, à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'un projet de « parc photovoltaïque ».

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL**

**Rappel** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

- a) L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.
- b) L'emprise au sol des bassins de piscine ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.
- b) Les dispositions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE A9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article A11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

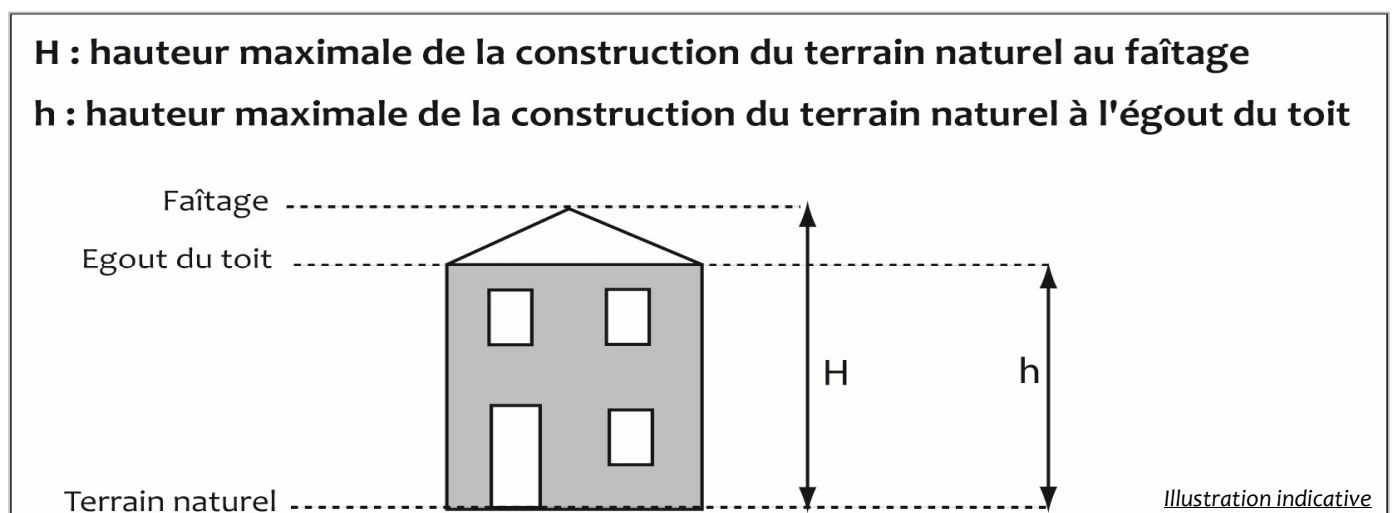
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles A10 et A11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (H) des constructions et installations destinées à l'activité agricole ne peut excéder 18 mètres.
- b) La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- c) La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables, aux services publics ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ***Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'exploitation agricole***

- a) Dans le respect de la charte de l'Yonne pour une gestion économe de l'espace agricole signée le 30/08/2014, toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de conception. Les bardages en bois doivent être posés à lames verticales et laissés au vieillissement naturel.
- c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.
- e) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'aspect et la teinte des matériaux mis en œuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.
- f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

### ***Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics)***

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

### **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts\*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être au minimum de 45 degrés pour les couvertures en tuiles et de 35 degrés pour les couvertures en ardoise.

d) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

f) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 50% de sa surface à des espaces végétalisés.

### **Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

### **Ouvertures des constructions**

a) Les lucarnes ou fenêtres de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit.

b) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes et de matériaux réfléchissants est proscrit.

c) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

### **Les annexes**

L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.

\*Le terme "substituts" désignant toutes tuiles ou ardoises d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

### **Les clôtures (hors clôtures agricoles)**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages existants).
- b) La composition des clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit être prioritairement végétalisée dans le respect des dispositions de l'article A13.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- c) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

## **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les constructions existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- d) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe règlementaire n°1 – normes de stationnement).
- e) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article A15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- b) Les volumes des bâtiments et installations liés au stockage agricole (hangar, entrepôt, silo,...) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal, afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### **ARTICLE A14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- f) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles A2 et A11 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

#### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE A15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ***Alimentation en eau potable***

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles A2 et A11 et nécessitant le raccordement au réseau d'eau potable conforme aux dispositions de l'alinéa a) du présent article, l'aménagement et l'entretien dudit raccordement doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)**

# REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière (N), les parcelles de Vermenton, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'instauration de cette zone renforce les continuités entre trame verte et trame bleue, participe à la protection des biotopes, à la préservation des grands paysages, favorise la prise en compte de l'aléa inondation, et contribue à l'application des "bonnes conduites agro-environnementales" (BCAE) prescrites par les services de l'Etat.

La zone N comprend le secteur Ni1 correspondant aux parcelles naturelles concernées par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone rouge), le secteur Ni2 correspondant aux parcelles naturelles concernées par le risque inondation au titre du PPRi de La Cure (zone bleue), et le secteur Ni3 correspondant aux parcelles naturelles concernées par le risque inondation au titre des PHEC du Ru de Sacy. Le PPRi est un document de rang supérieur au PLU. Ainsi, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions en secteur Ni1 et Ni2 doivent respecter la réglementation de la zone rouge et bleue du PPRi de La Cure. Ainsi, un renvoi au règlement dudit PPRi est institué en section Ni1 et Ni2 du présent règlement écrit. S'agissant du secteur Ni3 ouvert au titre des PHEC, les usages et affectations du sol autorisés sous conditions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, tout en permettant le maintien des activités existantes.

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des espaces boisés classés à conserver et à protéger qu'ils relèvent ou non du régime forestier.

Conformément à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

# SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Les dispositions de l'alinéa b) ne s'appliquent pas aux parcelles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole par l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO).
- d) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°2), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- e) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexe réglementaire n°3), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N**

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :
- ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
  - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
  - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- c) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article N11, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- d) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions existantes, à condition de respecter les dispositions des articles N9 et N11, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'exception des secteurs Ni1, Ni2 et Ni3**

- b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, et les éléments indispensables à leur gestion.
- c) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :
- ✓ à l'exploitation forestière,
  - ✓ à l'exploitation agricole,
  - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ à des aménagements paysagers,
  - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

d) Le changement de destination des bâtiments identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDNPS et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, exclusivement vers les destinations et sous-destinations :

- ✓ d'habitation,
- ✓ de commerces et activités de services, (à l'exception des sous-destinations relatives aux commerces de gros et aux cinémas),
- ✓ de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- ✓ de bureaux.

e) L'extension mesurée des constructions d'habitation identifiées par le PLU au titre de l'art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une augmentation maximale de 33% de la surface de plancher ne devant pas dépasser 60 m<sup>2</sup> en valeur absolue, et dans le respect des dispositions des articles N5 et N11.

f) La construction de deux annexes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles N5 et N10.

g) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, à condition d'être compatibles avec le caractère paysager de la zone et de respecter les dispositions des articles N10 et N11.

h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics indispensables aux réseaux lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ni1**

Les constructions, installations et travaux autorisés figurant aux paragraphes 2.2.2 (projets nouveaux) et 2.3.3 (biens existants) du règlement de la zone rouge du PPRI de La Cure et autorisables en zone N du Plan Local d'Urbanisme sous réserve des dispositions du paragraphe 2.4 du règlement du PPRI.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ni2**

Les constructions, installations et travaux autorisés figurant aux paragraphes 3.2.2 (projets nouveaux) et 3.3.2 (biens existants) du règlement de la zone bleue du PPRI de La Cure et autorisables en zone N du Plan Local d'Urbanisme sous réserve des dispositions du paragraphe 3.4 du règlement du PPRI.

#### **Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ni3**

Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière et agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel forestier et agricole, à condition qu'ils soient liés à une activité existante et sous réserve de la prise en compte de la cartographie des plus hautes eaux connues (PHEC) du ru de Sacy.

# SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE N3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE N4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE N5 - EMPRISE AU SOL**

*Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.*

*Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ni*

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.
- b) Les dispositions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE N9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article N11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

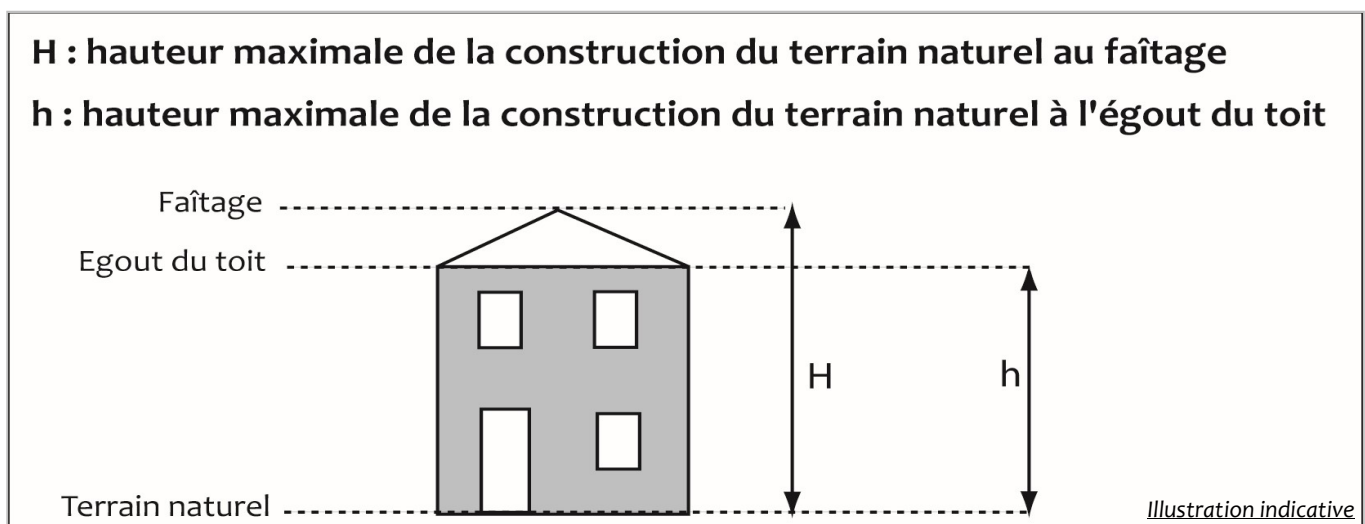
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles N10 et N11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (H) des constructions et installations destinées à l'activité forestière et agricole ne peut excéder 15 mètres.
- b) La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- c) La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'exploitation forestière et agricole**

- a) Dans le respect de la charte de l'Yonne pour une gestion économe de l'espace agricole signée le 30/08/2014, toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de conception.
- c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.
- e) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'aspect et la teinte des matériaux mis en œuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.
- f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

### **Dispositions applicables aux constructions existantes destinées à l'habitation et à leurs extensions (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics)**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

## **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts\*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre et ses substituts.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être au minimum de 45 degrés pour les couvertures en tuiles et de 35 degrés pour les couvertures en ardoise.

d) Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réfection et de tout autre intervention structurelle, les pentes de toiture doivent être conservés et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

f) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 50% de sa surface à des espaces végétalisés.

## **Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

## **Ouvertures des constructions**

a) Les lucarnes ou fenêtres de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit.

b) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes et de matériaux réfléchissants est proscrit.

c) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade et les huisseries extérieures. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

## **Les annexes**

L'aspect extérieur d'une annexe doit garantir une unité de ton et de conception en harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'innox, de tôle bac acier de teinte claire et de tout autre matériau brillant est proscrit.

\* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles ou ardoises d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

### **Les clôtures (hors clôtures agricoles)**

- a) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (exception faite des ouvrages existants).
- b) La composition des clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit être prioritairement végétalisée dans le respect des dispositions de l'article N13.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées sur le toit en surélévation ou sur le mûr pignon. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- c) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leur couleur doivent limiter les effets de brillance.

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les constructions existantes destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non (cf. annexe réglementaire n°1 – normes de stationnement).
- c) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article N15 – dispositions relatives aux eaux pluviales).

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'un panaché d'essences locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- b) Les volumes des bâtiments et installations liés au stockage agricole (hangar, entrepôt, silo,...) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal, afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.
- c) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène dans le respect du caractère naturel et paysager de la zone

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### **ARTICLE N14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE N15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ***Alimentation en eau potable***

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

- a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.
- e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

- a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES**

## ANNEXE 1 – NORMES DE STATIONNEMENT

### Marquage au sol de parking : normes et réglementations

En France, le marquage au sol de parking souterrain ou extérieur est soumis au respect de dimensions pour les places de parking définies par un cadre réglementaire qu'il s'agisse d'un parc de stationnement sur la voie publique, dans un établissement recevant du public (ERP), une entreprise ou un immeuble collectif. Toute entreprise de marquage au sol est ainsi soumise au respect de normes et réglementations de marquage au sol de places de stationnement.

Selon le type de stationnement (bataille, épi, longitudinal) ou la présence d'obstacle, il est difficile de comprendre les dimensions de places de parking à partir des informations légales à respecter... Voici un récapitulatif des réglementations pour définir un plan de marquage au sol de parking public ou privé conforme aux normes en vigueur.

### Dimensions des espaces de stationnement pour un parking

Les dimensions des espaces de stationnement sont définies par deux principales normes relatives au marquage de parking. **La norme NF-P 91-100 s'adresse aux parcs de stationnement accessibles au public et la norme NF-P 91-120 s'adresse aux parcs de stationnement privés. Ces deux normes proches spécifient le stationnement de véhicules légers de moins de 3,5t et de 1,90m de haut.** Elles définissent les dimensions des espaces de stationnement, des voies de circulation, des rampes d'accès ou la hauteur minimale pour l'ensemble des parkings publics ou privés.

Pour ce qui est des dimensions pour un stationnement sur chaussée, la réglementation en vigueur est celle de l'arrêté du 16 février 1988 (article 118.2) publié au Journal Officiel, relatif à la signalisation des routes : seules les dimensions des places de type PMR y sont précisées.

### DIMENSIONS DES PLACES : ÉPI, BATAILLE ET CRÉNEAU

Les dimensions s'adaptent aux types de stationnement du parking entre les stationnements en bataille, en épi et longitudinaux. Globalement, la place de parking en bataille (90°) est la plus courante. Pour cette place de parking standard, les dimensions minimales exigées sont une longueur de 5m, une largeur de 2,30m et une voie de circulation d'au moins 5m de largeur. Ces dimensions sont revues en fonction des types d'emplacement et le degré des places en épi comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

#### Dimension des places de parking

| TYPE D'EMPLACEMENT        | LONGUEUR PLACE   | LARGEUR PLACE       | LARGEUR VOIE DE CIRCULATION |
|---------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|
| 90° (BATAILLE)            | 5m               | 2,30m               | 5m                          |
| 75° (ÉPI)                 | 5,10m            | 2,25m               | 4,50m                       |
| 60° (ÉPI)                 | 5,15m            | 2,25m               | 4m                          |
| 45° (ÉPI)                 | 4,80m            | 2,20m               | 3,50m                       |
| EN CRÉNEAU (LONGITUDINAL) | 5m sans obstacle | 2,30m sans obstacle | 3,50m                       |

## Autres réglementations

Pour ce qui est de la **hauteur de plafond**, une hauteur d'au moins 2,20m est exigée, elle peut être revue à 2m en cas de présence de reliefs au plafond : poutres, signalisation, canalisations.

Enfin, en cas de présence de **rampes d'accès**, elles doivent avoir une largeur minimum de **3m** en sens unique, **5,5m à double-sens**. Si la rampe est en courbe comme dans de nombreux parkings souterrains, la dimension est de **4m** minimum pour une rampe en sens unique ou **6,50 m** pour une rampe à double-sens.

## Règlementation pour le stationnement PMR

Le stationnement PMR bénéficie d'un cadre réglementaire plus important, renforcé notamment par la loi du 11/02/2005 relative à l'**accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)**. Plusieurs décrets successifs ont contribué à définir des normes précises pour le marquage au sol de parking et la signalétique des emplacements réservés aux places de parking PMR. Pour ce qui est de l'accessibilité des emplacements, ils doivent être de plain-pied, sans obstacle et protégée de la circulation. Cela facilite les accès aux personnes en fauteuils roulants.

### DIMENSIONS ET MARQUAGE AU SOL

En ce qui concerne les dimensions, la taille réglementaire minimale est de 3,30m, cela répond à la nécessité d'une bande latérale d'accès de 0,80m minimum :  $2,50 + 0,80 = 3,30\text{m}$ .

S'agissant du marquage au sol, le pictogramme de la silhouette en fauteuil roulant est communément utilisé pour désigner les emplacements réservés, avec l'emploi d'une couleur blanche :

- Il est obligatoire sur la voie publique de présenter **un ou deux pictogramme(s)** sur la ligne d'accès de l'emplacement, un grand de 0,50X0,60m ou deux petits de 0,25X0,30m.
- Le marquage du **pictogramme au centre** est facultatif, il mesure 1X1,20m.  
Le choix de l'**application d'une peinture ou d'une résine** pour marquer l'emplacement, généralement d'une couleur bleue, dépend ensuite de la collectivité, de l'entreprise ou de l'assemblée des copropriétaires pour un parking privé d'immeuble.

Enfin, pour les stationnements sur la voie publique, les collectivités doivent veiller à mettre en place une signalétique verticale pour signaler l'emplacement réservé : un panneau d'interdiction de stationnement et un panneau indiquant que l'emplacement est réservé au stationnement de véhicules détenant la carte de stationnement PMR.

## ANNEXE 2 – INVENTAIRE THEMATIQUE DU PATRIMOINE NATUREL (TRAME VERTE ET BLEUE) IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ART. L.151-23 DU CU DESCRIPTION ET PRECONISATIONS.

### **La trame calcicole**

#### **Description**

Les « pelouses calcicoles » sont des formations herbacées, sèches, plus ou moins rases, de faible productivité en raison de leur développement sur des sols calcaires, pauvres en nutriments et peu épais. Leur exposition sur les versants sud leur permet d'accueillir de nombreuses espèces végétales, dont plusieurs sont rares ou très rares dans la région, à affinité méditerranéenne (origan, sarriette...) ou typique (orchidées notamment), ainsi que de nombreux pollinisateurs (papillons notamment) et reptiles (Lézard vert).

On retrouve ces formations sur les calcaires du Lutétien lorsqu'elles sont affleurantes sur les versants des vallées de l'Yonne. Il existe également des pelouses sablo-calcaires sur les sables calcaires des alluvions anciennes des méandres de la Cure.

#### **Motif de la protection**

Comme sur le reste de la France où 50 à 75% des pelouses sèches ont disparu en un siècle, la trame herbacée sèche de l'Yonne est menacée de disparition. Face à leur raréfaction, les pelouses calcicoles sont inscrites à l'annexe I de la directive « Habitats-Faune-Flore ».

La principale cause de destruction de ces milieux, outre les retournements et les mises en culture, est l'abandon du pâturage ovin qui permettait autrefois de les entretenir. Certaines pelouses sèches sont gérées en jachère par broyage annuel. Ces milieux présentent de fait aujourd'hui une tendance à l'embroussaillage, mais présentent encore néanmoins une diversité floristique et faunistique non négligeable qui justifie leur conservation.

#### **Préconisations de gestion**

- conservation des surfaces en pelouses et friches sèches, et prioritairement des pelouses d'intérêt patrimonial abritant des espèces protégées dont la destruction est interdite ;
- pour ces pelouses, pas de changement d'affectation (pas de boisement, ni travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;
- pour les pelouses les plus embroussaillées, intervention possible à des fins de réouverture par fauche, débroussaillage et coupes suivies d'une exportation de matières (pas de dépôt ni brûlis sur place) ;
- pour les pelouses les mieux conservées, exploitation selon un mode pâturage extensif traditionnel ne dépassant pas une charge de 0,5 UGB/ha/an (dans le cadre d'un entretien courant) afin de ne pas enrichir le milieu et conserver la flore ;
- l'entretien par fauche et exportation (qui permet de conserver les conditions de pauvreté du sol) une fois / an peut également constituer une alternative au pâturage lorsque les surfaces sont trop faibles ;
- en cas de nécessité de destruction d'une surface en friche calcicole pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

### **Description**

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). L'activité humaine est principalement le pâturage même si peuvent être notées quelques rares prairies de fauche. Les pâturages bovin et équin dominent très largement cette activité. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Les prairies qui constituent cette trame sont toutes qualifiées de mésophiles, plutôt fraîches sur les alluvions situées en fond de vallée à sèche sur les versants calcaires des vallées où elles correspondent à d'anciennes pelouses sèches dont la flore s'est souvent dégradée par l'action d'un pâturage trop intensif.

### **Motif de la protection**

Outre leur intérêt agricole en tant que pâture, les prairies sont des milieux en régression qui constituent les lieux de vie et de chasse de nombreuses espèces animales menacées sur le territoire (Chouette chevêche, chauve-souris, certaines espèces de criquets et sauterelles). Les prairies de fauche sont des habitats rares en Europe, inscrits à la directive européenne « Habitats-Faune-Flore ». Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

Malgré un réseau de prairies encore relativement dense, beaucoup de prairies font l'objet d'une gestion plutôt intensive qui tend à dégrader leur composition floristique ainsi que la faune associée.

### **Préconisations de gestion**

- conservation des surfaces en prairies, et prioritairement des prairies permanentes anciennes et fauchées, pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture) ;
- exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif ;
- adapter les charges de pâturage au type de sol. Les prairies sur versants ne supportent pas les mêmes charges que les prairies de vallée ou de plateau ;
- fenaison tardive si possible de préférence après le 15 juin ;
- fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges ;
- fauche régulière des refus de pâturage ;
- pas de sur-semis qui appauvrissent la flore ;
- en cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

## **La trame boisée**

### **Description**

Ce sont des milieux arborés, caractérisés par les essences d'arbres et la végétation herbacée qui s'y développe en sous strate. Plusieurs types forestiers sont présents sur le territoire de l'Yonne.

Sur sols calcaires, les boisements de chênes pédonculés, frênes et charmes à mercuriale dominant. Sur les argiles décalcifiées, la mercuriale laisse place à la jacinthe des bois tandis que le sommet des buttes boisées sur les sables accueille des boisements acides à chênes sessiles, châtaigniers, houx et myrtilles. En fond de vallée ou au niveau des zones de source, les boisements humides sont dominés par l'aulne et le frêne.

### **Motif de la protection**

C'est la principale continuité écologique sur le territoire. Elle se retrouve sur les plateaux ou sur le sommet ou les pentes des buttes du département, mais également en fond de vallée. Elle constitue le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux dont rapaces nocturnes, mammifères dont chauves-souris, insectes, amphibiens comme la Salamandre tachetée...). Les boisements acidiphiles à myrtilles sont rares et déterminants de ZNIEFF dans l'Yonne.

La gestion forestière est aujourd'hui axée sur des principes de rentabilisation économique qui prennent encore peu en compte les aspects écologiques. Les plantations monospécifiques d'espèces allochtones à cycle d'exploitation court (40 ans pour du châtaignier ou de l'érable sycomore, 150 ans pour un chêne), les coupes-rases, sont encore courantes.

### **Préconisations de gestion**

- pas de coupes à blanc, ce mode d'exploitation étant destructeur pour la strate herbacée et la faune ;
- pas de replantations monospécifiques qui privilégient des espèces au cycle d'exploitation court et ne permettent pas à la faune de se maintenir ;
- une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification des strates ;
- mise en place d'ilots de vieillissement ou de sénescence.

**NB :** Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) impose la conservation d'un couvert arboré. Il n'empêche nullement en revanche la surexploitation des massifs, les plantations monospécifiques et n'est pas garant de la conservation d'un bon état écologique des boisements.

### Description

La trame bleue regroupe les cours d'eau et les milieux dont les sols sont plus ou moins engorgés d'eau au cours de l'année :

- dans les cours d'eau et les mares, on trouve des herbiers aquatiques, comme le cresson de fontaine, les potamots, les renoncules aquatiques, les myriophylles ou les lentilles d'eau.
- sur les berges des cours d'eau et des mares, on trouve les roselières, caractérisées notamment par le roseau commun, le roseau à massette et les cariçaies où l'on retrouve les laïches et les joncs.
- sans entretien, ces zones humides se boisent peu à peu et donnent naissance à des boisements d'aulnes et de frênes où la strate herbacée est alors dominée par des espèces de milieux humides comme les laïches, la reine des prés, le cirse des maraichers.
- Les boisements humides se retrouvent également à flanc de coteau, au niveau de sources. La strate herbacée y est composée de la laïche espacée, la laïche pendante ou la grande prêle, ou, sur les buttes d'Arthies de sphaignes.

Les zones humides du territoire sont concentrées sur 3 épisodes géologiques :

- alluvions des fonds de vallée ;
- niveau de sources neutre à basique situés à flanc de coteau ;
- niveau de sources acides situées au sommet des buttes..

### Motif de la protection

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent toutes un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau de la rivière (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver).

Compte-tenu de leur raréfaction, les roselières sont d'intérêt pour la région Bourgogne-Franche-Comté, les boisements humides sont inscrits à l'annexe I de la directive « Habitats-Faune-Flore » et les cariçaies présentent un intérêt pour l'Yonne.

La principale problématique liée à la conservation des zones humides est leur absence d'entretien. Toutes les zones humides ouvertes n'ayant plus de vocation économique, quelques zones humides de type roselière, cariçaie peuvent ponctuellement être rencontrées sur de faibles surfaces. Le reste des zones humides correspond essentiellement à des boisements humides d'aulnes et de frênes.

### Préconisations de gestion

#### Cours d'eau

- pas de recalibrage du cours d'eau, ni curage ;
- proscrire les débroussaillages et abattage systématique de la ripisylve (entretien à l'épaveuse par exemple)
- gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis) ;
- gestion globale des intrants et de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant.

### Mare

- protection des mares et de leur alimentation en eau ;
- curage partiel à prévoir tous les 10 ans environ ;
- gestion des roselières pionnières à Typha ;
- gestion raisonnée des boisements rivulaires ;
- suivi des maçonneries (état de dégradation des jointoiments) ;
- entretien régulier (après les gros épisodes pluvieux) des aménées d'eau ;
- en cas de nécessité de destruction d'une mare pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de créer ou restaurer une mare de surface équivalente.

### Roselière et cariçaie

- pas de drainage, de remblai ou quelque autre action susceptible de modifier l'alimentation hydrique ;
- pas de fertilisation à proximité immédiate ;
- entretien par fauche et exportation des matériaux de coupe tous les 5-10 ans ;
- en cas de nécessité de destruction d'une roselière ou cariçaie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en roselière ou cariçaie.

### Mégaphorbiaie

- pas de changement d'affectation (pas de boisement, ni de travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;
- remplacer la gestion annuelle par broyage, inadaptée (favorise les orties par accumulation de matière organique), par une fauche régulière espacée tous les 3 ou 4 ans, si possible avec exportation des matériaux de coupe ;
- reconversion des peupleraies après exploitation ;
- possibilité d'un pâturage léger ;
- en cas de nécessité de destruction d'une mégaphorbiaie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en mégaphorbiaie.

### Forêt alluviale

- Pas de coupe rase ;
- Pas de drainage ;
- Pas de plantation monospécifique en peupliers ;
- Reconstitution de clairières intraforestières destinées à recréer des zones humides non boisées.

## **La trame bocagère (haies, bosquets et vergers)**

### **Description**

#### Les haies et arbres isolés

Les haies sont essentiellement composées d'arbustes comme les aubépines et les prunelliers, ainsi que quelques grands arbres. Ce sont souvent d'anciennes limites parcellaires qui servent encore parfois de clôture ou pour produire du bois de chauffage.

Ces éléments de nature « ordinaire » ou « quotidienne » forment un socle paysager et écologique remarquable. Ces interfaces entre les prairies et les forêts permettent aux espèces de se déplacer entre les différents boisements.

Les haies situées en bordure de prairies ou sur les talus des chemins ruraux constituent une interface entre les systèmes prairiaux et la trame boisée indispensable pour les déplacements de nombreuses espèces liées à ces trames.

#### Les prés-vergers

En plus de nourrir l'Homme, les vergers sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux). En effet, la chouette Chevêche a besoin de vieux arbres fruitiers dans lesquels elle trouve des cavités indispensables à sa nidification.

Sous les arbres fruitiers, l'herbe peut y être fauchée ou pâturée. Cette double utilisation en « pré-verger » convient parfaitement à de nombreuses espèces d'oiseaux qui y trouvent leur nourriture (insectes et fruits) ou leurs abris (sur les branches ou dans les troncs).

Ces milieux occupent indifféremment toutes les couches géologiques. Leurs implantations sont plutôt liées aux services qu'ils peuvent rendre à proximité du village (production de fruits, de bois de chauffe, protection contre le ruissellement).

### **Motif de la protection**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas floristique mais plutôt faunistique.

En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales (chiroptères notamment).

Les nombreuses phases de remembrement agricoles, l'abandon de la coupe du bois de chauffe et de la récolte des pommes ont conduit à la destruction très importante de tous ces éléments écologiques et paysagers. L'absence de moyen de gestion pérenne de ces milieux constitue une des principales problématiques de conservation de ces éléments.

### **Préconisations de gestion**

- conservation des haies, arbres et vergers identifiés ;
- pour les haies, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur ;
- pour les vergers, maintien de la strate herbacée ;
- restauration des fruitiers selon les conseils du Parc ;
- plantations avec des variétés anciennes ;
- possibilité d'installer des nichoirs à chevêches ;
- en cas de nécessité de destruction d'un verger ou d'une haie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer ou créer une surface ou un linéaire équivalent en verger ou haie.

## ANNEXE 3 – GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LE « PETIT PATRIMOINE BÂTI » IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CU

### Pourquoi identifier le « petit patrimoine bâti » dans le cadre du PLU ?

Parce qu'il comporte un intérêt architectural, historique ou identitaire, le petit patrimoine rural est une richesse à transmettre aux générations futures. Les usages auxquels ils renvoient tendent à se perdre aujourd'hui. Le préserver est nécessaire à la transmission des savoir-faire et des pratiques anciennes, ainsi qu'au maintien de l'identité et à l'attractivité du territoire. Le « petit patrimoine bâti » identifié dans le cadre du PLU de Vermenton au titre de l'art. L.151-19 du CU témoigne du **caractère des masses bâties traditionnelles** composant la zone UA et bénéficie de tout ou partie des qualités suivantes – ancien bâtiment institutionnel à volumétrie remarquable, maisons de maître et manoirs, façades et murs d'enceinte à l'alignement en pierre de taille et/ou enduits à la chaux, cours communes pavées, menuiseries et huisseries traditionnelles, ornements remarquables, couverture de pays. Le « petit patrimoine bâti » identifié dans le cadre du PLU de Vermenton est également localisé hors des espaces bâtis denses et **peut notamment être lié à l'eau** (lavoir, pont,...), ou **être à caractère religieux** (croix, calvaire,...). Son identification contribue à la valorisation de « sites clés » de la commune et nourrit l'attractivité du territoire, tout en répondant aux enjeux d'amélioration du cadre de vie et de continuité entre les parcours des patrimoines.

### Quelques principes pour entretenir le « petit patrimoine bâti » identifié

Le « petit patrimoine bâti » identifié relève pour son écrasante majorité de la propriété privée. **Il doit bénéficier d'un entretien courant** pour prévenir des interventions plus lourdes et onéreuses, en vérifiant chaque année les couvertures et le hors d'eau et en entretenant la végétation environnante. Dans le cas de désordres, il est important de s'attaquer à leur cause avant d'entreprendre les travaux de restauration. Lors de la restauration, **la priorité est de respecter et de préserver l'authenticité de l'ouvrage**. Toute la difficulté réside dans le remplacement des éléments détériorés, dans la restitution des éléments disparus et dans la remise à l'état originel. La restitution d'éléments manquants ne se justifie que si elle est indispensable à la compréhension de l'ouvrage. Il est important de rendre lisible l'évolution de l'édifice et les interventions contemporaines tout en préservant son identité et celle du site.

### Préconisations pour le choix des matériaux de restauration

Comme pour le bâti ancien, **privilégier** la conservation et le réemploi des matériaux encore en place et l'utilisation de matériaux anciens.

Dans le cas de mise en oeuvre de matériaux neufs, ceux-ci devront **respecter les gabarits anciens** ainsi que leurs couleurs et leur conférer un aspect fini.

**Le recours au sablage est à proscrire** sur les matériaux tendres comme la brique et à **utiliser avec retenue** sur la pierre de pays afin de ne pas l'altérer. **Préférer plutôt un nettoyage à l'eau chaude sous pression.**

L'épaisseur, la teinte et le traitement des joints participent à l'aspect définitif d'un parement et peuvent changer radicalement la perception d'une maçonnerie. Seul le mortier de chaux est à **utiliser**, le mortier de ciment est à **proscrire**.

Lorsqu'une charpente présente de graves désordres nécessitant une dépose complète, seuls les bois irrécupérables seront remplacés si possible par des pièces de sections identiques. Il se peut que certaines d'entre elles, encastées dans les maçonneries, soient dégradées en about. **Il est possible, dans ce cas, de les reprendre à l'aide de résine.** Cette technique offre une résistance et un aspect similaire aux éléments conservés.

## **Préconisations pour l'intégration du « petit patrimoine » aux paysages bâtis ou ouverts**

L'intégration du « petit patrimoine bâti » se fait à travers le traitement de ses abords. Pour cela, il est important de **supprimer tous les éléments pouvant gêner la lisibilité de l'ouvrage**, afin de dégager des vues et des perspectives sur l'édifice depuis la voirie (clôtures le long de la voie publique, signalétique, postes EDF, lignes aériennes, espaces de stationnements...). **Le mobilier urbain est à éviter**, souvent l'édifice se suffit à lui-même. S'il est indispensable, une harmonie avec la construction sera recherchée.

En milieu urbanisé, s'agissant du traitement du sol, **l'enrobé à la base de l'édifice est à éviter**, ainsi que les bordures béton et les pastiches de murets en réemplois de pavages grès.

En milieu ouvert, il est important d'**assurer la continuité de l'engazonnement ou de la végétation** entre le bas-côté de la voirie et les abords de l'ouvrage et d'en assurer une gestion régulière.