

Département de l'Essonne
Commune d'Angerville



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,
modifié le 18 mars 2025





TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » définies par le Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions prévues aux articles R111-2, R111-4, R111-26, R111-27.

Les règles et servitudes définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les articles concernés sont les Articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou de l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme (en secteur ABF ou si délibération).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (en secteur ABF ou si délibération).
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Sur Angerville, la RN 20 et la RD 838 sont concernées par un faisceau de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

De plus, la RN 20 est classée « catégorie 2 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003, consultable en mairie), une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.



Cette réglementation concerne également le réseau ferré (ligne Paris-Orléans) aujourd'hui considéré de « catégorie 1 » en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003.

Ainsi, à l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, sur une bande de 300 mètres de largeur de part et d'autre des bords extérieurs du rail, des prescriptions particulières s'imposent.

De plus, on notera l'interdiction de construire dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Un Plan Local d'Urbanisme :

- **divise le territoire** intéressé en zones urbaines (zone U), zones naturelles (zone N), zones agricoles (zone A) et zones A Urbaniser (zone AU). Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée "secteur".
- **réserve les emplacements nécessaires (Emplacements Réservés):**
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics,
 - aux équipements publics,

Les emplacements réservés sont repérés sur les plans par une trame spécifique et un numéro. La liste est portée au plan de zonage.

- **repère des Espaces Boisés Classés.** Les terrains boisés classés sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions des articles L113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes, sont accordées après avis motivé du Maire, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ;
- Qui sont sans effet à leur égard.



Article 5 : LES EMBLEMES RESERVES

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

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, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 6 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs AUa, AUb, AUc et AUd, identifiés aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 7 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

Règle du Code de l'Urbanisme applicable automatiquement nonobstant des règles particulières édictées par le Code de l'Urbanisme. En outre, la reconstruction à l'identique concerne le sinistre et la démolition datant de moins de 10 ans.

Article 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération suite à l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

Article 9 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité de répondre aux obligations du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier de solution alternative dans les conditions prescrites par le Code de l'Urbanisme et précisées par délibération du Conseil Municipal.



Article 10 : REGLES NATIONALES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article 11 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Article 12 : ZONES HUMIDES

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définies par la DRIEE). La cartographie des zones se trouve dans le rapport de présentation et en pièce annexe du PLU.

Pour les zones humides potentielles (classe 3), cela correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié



Article 13 : SECTEURS SENSIBLES AUX RISQUES DE PRESENCE D'ARGILES

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 14 : REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La réglementation sur l'Archéologie Préventive 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. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Par ailleurs, conformément aux articles R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine et à l'article R.523 qui stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». La PRIF/DRAC/SRA sera saisie à l'occasion des demandes d'aménagement. Le Préfet de région pourra alors, au regard d'un descriptif complet des travaux projetés, édicter les prescriptions nécessaires (diagnostic et fouille ou conservation). Concernant les découvertes fortuites, la référence au code du patrimoine article L-531-14 ainsi que la déclaration auprès du service régional de l'architecture devront être ajoutés.

Article 15 : REGLEMENTS DE LOTISSEMENTS

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.



Article 16 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire devront participer aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme et aux participations d'urbanisme délibérées par le Code l'Urbanisme.

Article 17 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

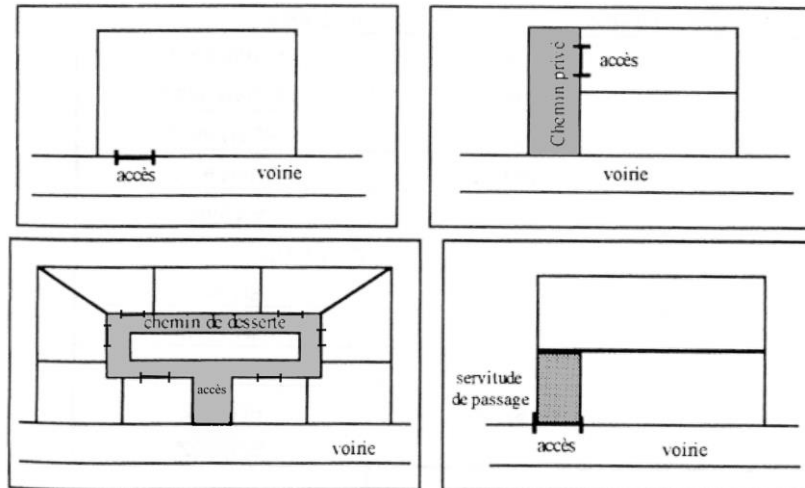
La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- | | |
|-------------------|---|
| Article 1 | <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> |
| Article 2 | <i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> |
| Article 3 | <i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i> |
| Article 4 | <i>Conditions de desserte par les réseaux</i> |
| Article 5 | <i>Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i> |
| Article 6 | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> |
| Article 7 | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> |
| Article 8 | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> |
| Article 9 | <i>Emprise au sol</i> |
| Article 10 | <i>Hauteur maximale des constructions</i> |
| Article 11 | <i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> |
| Article 12 | <i>Obligations en matière de stationnement</i> |
| Article 13 | <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i> |
| Article 14 | <i>Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i> |
| Article 15 | <i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> |
| Article 16 | <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> |

Article 18 - LEXIQUE

Accès :

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

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.

Egout du toit :

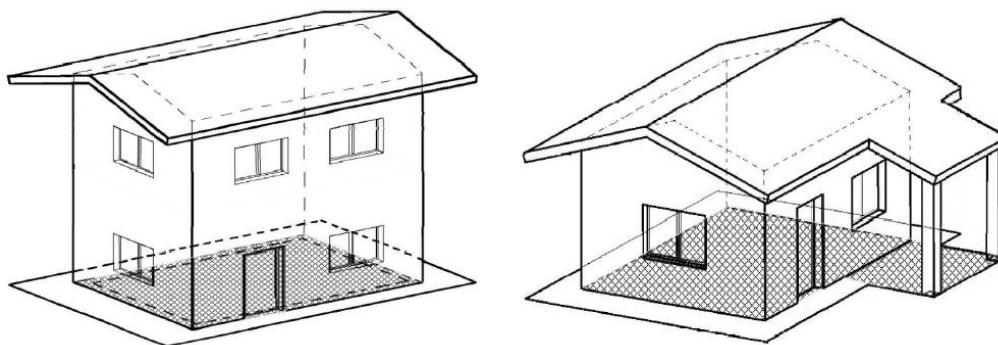
Ligne horizontale séparant la pente de toiture du plan vertical de la façade.

Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Emprise au sol d'une construction :

Projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes. Les éléments de modénature (moulure, par exemple), les ornements, les marquises, ainsi que les débords de toitures en sont exclus dès lors qu'il y a point d'appui au sol.

Les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m du terrain naturel sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

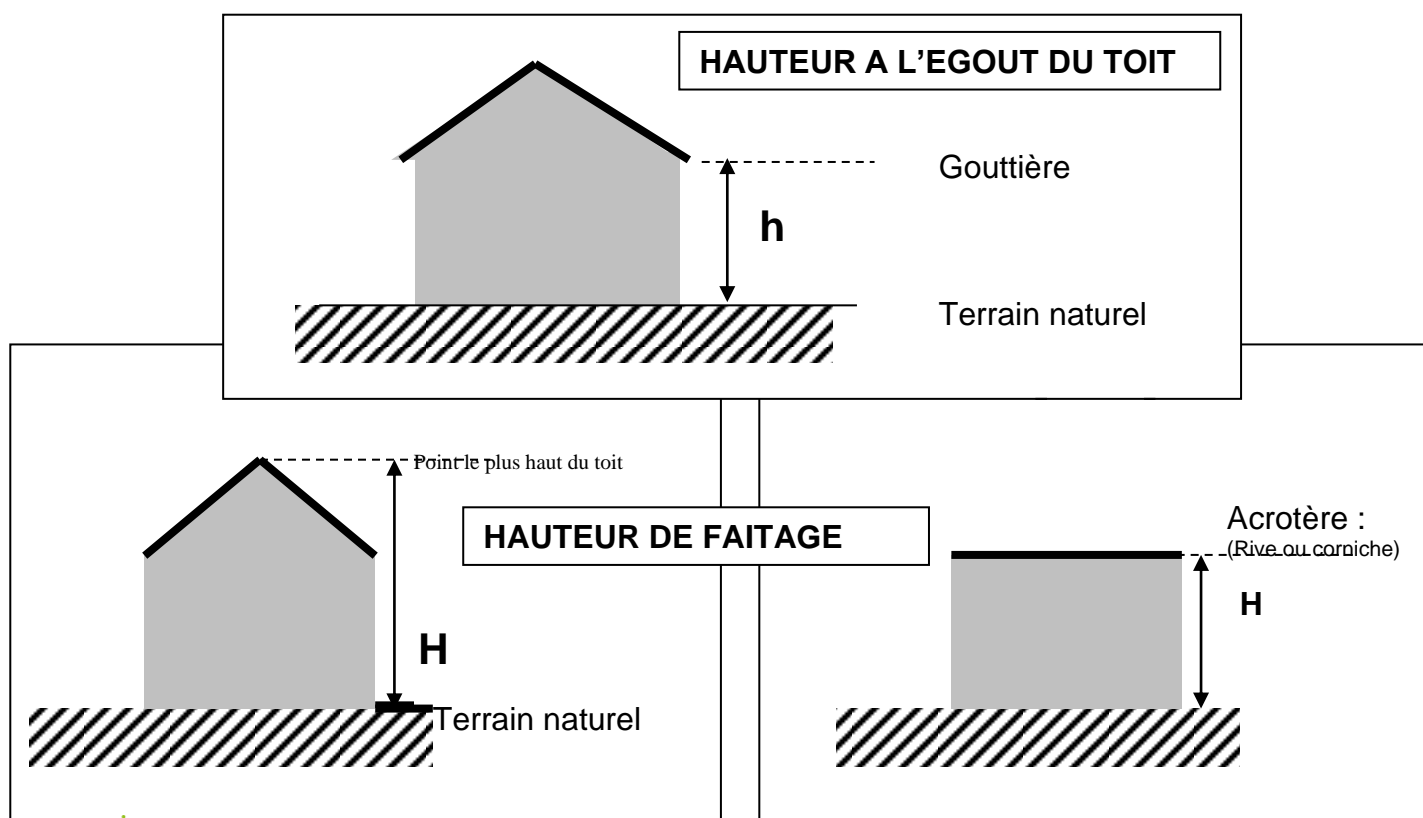
Façades :

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.

Faîtage :

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

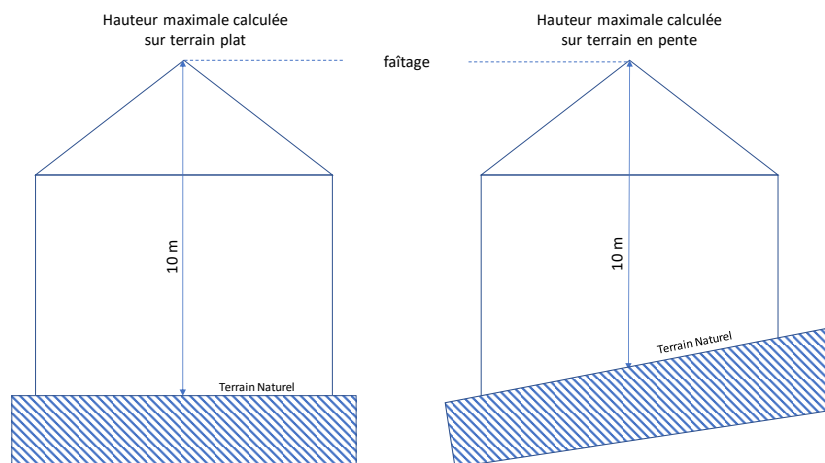
Hauteur de construction (art.10) :





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.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Limite séparative :

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.

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.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou emprise publique :

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.

Vues :

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairage.



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines « U » englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines

- ❑ La **zone UA** correspond au centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie et aux hameaux. Elle se décompose en trois sous secteurs :
 - Le **secteur « UAa »** concerne le centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.
 - Le **secteur « UAb »** correspond aux zones adjacentes au cœur de ville pour lesquelles la mixité des fonctions et le bâti ancien sont à préserver.
 - Le **secteur « UAc »** concerne les hameaux.
- ❑ La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle est structurée par des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et où le maintien de leur composition actuelle (en général bâti individuel discontinu, implantation en retrait de l'alignement, espaces plantés d'accompagnement...) est souhaité.
- ❑ La **zone UC** concerne les secteurs les plus denses à gabarit « collectif ».
- ❑ La **zone UD** correspond à des secteurs à vocation mixte : habitat, activités et équipements.
- ❑ La **zone UE** destinée à recevoir principalement des équipements publics, des aménagements de loisirs, de tourisme.
- ❑ La **zone UI** destinée à recevoir principalement les activités économiques de la commune.
- ❑ La **zone UL** destinée à recevoir des activités liées au loisirs (karting de Villeneuve).

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre d'une division, l'ensemble des règles édictées dans le règlement de la zone s'applique à chaque nouveau lot détaché.

Pour l'application des articles du règlement, il faut se reporter aux définitions du lexique (emprise au sol, limites séparatives, stationnements, ...)



Article UA 1 : Occupations du sol interdites

Pour les zones UAa, UAb et UAc

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

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

SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UA1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ **Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques** : classement du château de Dommerville.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

▪ **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU** :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 150 m² ;
- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;
- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain des centres bourgs ;
- **L'hébergement touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.



Zone UA

☑ SONT AUTORISÉS DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour le secteur de l'OAP n°4, les constructions sont autorisées à condition du respect des principes indiqués dans le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation » et qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins un trottoir et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir), les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de



Zone UA

toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait de l'alignement, à au moins 5 mètres afin de préserver la structure urbaine des zones bâties traditionnelles.

En UAa et UAc, les constructions implantées à 5 mètres au moins de l'alignement sur rue auront un mur de clôture plein, d'une hauteur minimum de 1,60 mètre, assurant la continuité du front de rue.



Zone UA

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de bâtis existants peuvent être réalisées sur au moins une limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres, en cas de vues-;
- d'au moins 3 mètres dans les cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les annexes inférieures à 30m² (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas de vues (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pour la zone UAa : Non réglementée



Zone UA

Pour la zone UA_b : L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour la zone UA_c : L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder :

- Pour la zone UA_a : la hauteur est limitée à 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2+C.
- Pour les zones UA_b et UA_c : la hauteur est limitée à 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations annexées au présent règlement.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain d'Angerville et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du centre ville et des hameaux.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du centre ville et des hameaux.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Les toitures des constructions principales pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,



Zone UA

- aux vérandas,
- aux annexes.

Dans le cas d'extension et pour une meilleure insertion, une pente différente pourra être admise

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

Les chiens assis sont proscrits.

LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront respecter les techniques traditionnelles (rejointoiement ou beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre...)

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect traditionnel des couvertures avoisinantes soit :

- en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont à proscrire ;
- en cuivre, en zinc ;
- en ardoises naturelles.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine. Seuls les percements strictement nécessaires pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante.

En bordure des voies, les clôtures devront être composées :

- Soit d'un mur plein, pierre, parement ou enduit des deux faces.
- Soit d'un mur-bahut, pierre, parement ou enduit des deux faces.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.



Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement.
- *Commerce, services et activités, hôtels et restaurants* : Aucune place de stationnement exigée pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m² ; à partir de 51 m², emprise des stationnements égale à au moins 50% de la SDP de l'établissement.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.



Zone UA

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UB

Article UB 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

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

SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UB1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ **Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques** : classement du château de Dommerville.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** :
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

SONT AUTORISES, EN UBc, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 100 m² ;
- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.



Zone UB

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ... Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir), les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour



Zone UB

toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite.

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

En UBa :

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, dans une bande d'une profondeur comprise entre 5 et 15 mètres (à l'exception des abris de jardins et annexes de moins de 30m²).



Zone UB

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit en retrait de l'alignement sur rue, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

En UBb et UBc :

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit en retrait de l'alignement sur rue, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être réalisées en limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 8 mètres en cas de vues,
- d'au moins 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les annexes inférieures à 30 m² (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.



Zone UB

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 : Emprise au sol

En UBa, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

En UBb et UBc, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

A noter que les bâtiments annexes ne doivent pas dépasser 30m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

En UBc, la hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres. La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments, les antennes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine des dispositions différentes pourront être autorisées. Toutefois, elles devront satisfaire aux règles de prospect et de hauteur indiquées aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement.



Zone UB

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Les toitures des constructions principales pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Les toitures des constructions principales et des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux vérandas,
- aux annexes.

Dans le cas d'extension et pour une meilleure insertion, une pente différente pourra être admise.

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

Les chiens assis sont proscrits.

LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre pour respecter l'aspect traditionnel.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine. Seuls les percements strictement nécessaires pourront être autorisés



Zone UB

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante.

En bordure des voies, les clôtures devront être composées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale sans aucun dispositif occultant (cannisse, ...).
- Soit d'un mur plein, en pierre, parement ou enduit des deux faces.
- Soit d'un mur-bahut, en pierre, parement ou enduit des deux faces.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation (3 logements et plus), de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :



Zone UB

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 25% de la surface totale du terrain sera obligatoirement aménagée en espaces verts.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article UC 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

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

SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UC1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;

Article UC 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir, les projets devront prévoir une desserte mutualisée.



Article UC 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.



Zone UC

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être réalisées sur une limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 8 mètres, en cas d'ouvertures ;
- d'au moins 4 mètres dans les cas contraires.

Pour les annexes inférieures à 30 m² (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.



Zone UC

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouverture (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+3.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Les toitures des constructions principales et des extensions, devant avoir au moins deux pans obliques, devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les pentes de toitures,



Zone UC

exceptés les bâtiments annexes, seront comprises entre 35 et 45°, sauf pour les toitures cuivre, zinc, pour lesquelles des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux annexes.

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.



Zone UC

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements. Pour l'habitat social, 1 place par logement + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :



Zone UC

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article UD 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage industriel ;
- Les exploitations forestières ;

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

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

SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UD1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.

▪ Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes pour le voisinage ;
- Les constructions à usage industriel lorsqu'elles existent ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire ;
- Les bâtiments reconstruits à l'identique, après sinistre de moins de 5 ans.

SONT AUTORISES DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs OAP n°5 et OAP « Route de Méréville », les constructions sont autorisées à condition du respect des principes indiqués dans le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation » et qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.



Article UD 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ... Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots, les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

Article UD 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de



Zone UD

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les implantations doivent être en retrait de l'alignement sur rue, avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.



Zone UD

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être réalisées en limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les garages, annexes, extensions et abris de jardin, la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 1mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal, ne peut excéder 8 mètres, ou 9 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.



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

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments, les antennes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Les toitures pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Les toitures des constructions principales et des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux vérandas,
- aux annexes.

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.



Zone UD

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

Article UD 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Les activités* :
 - *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m² de SDP.
 - *Bureaux* : 1 place pour 50 m² de SDP.
 - *Services et commerces* : 3 places pour 100 m² de SDP;
 - *Restaurant* : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20 % de leur nombre sera admise.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :



Zone UD

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 25% de la surface totale du terrain sera obligatoirement aménagée en espaces verts.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Article UD 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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



Zone UD

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article UE 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les locaux commerciaux et artisanaux ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

Sont en plus interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme, excepté sur le secteur identifié aux documents graphiques en UEa.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

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

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant

- Les constructions non visées à l'article UE 1 ;
- Les locaux à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur le secteur identifié aux documents graphiques en UEa affecté à l'accueil des Gens du Voyage : les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).



Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UE 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.



Zone UE

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite.

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait de 5 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.



Zone UE

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

NON REGLEMENTE.

Article UE 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE

Toutefois, pour le secteur affecté à l'accueil des gens du voyage (UEa) l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie du terrain.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Toutefois pour le secteur UEa destiné à l'accueil des Gens du voyage, la hauteur de toute construction, mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3 m hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.



Zone UE

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

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Habitations autorisées dans la zone* : au moins 2 places de stationnement par logement.



Zone UE

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Zone UE

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UL

Article UL 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales ;

Sont en plus interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat non liée aux équipements et non destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

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

SONT AUTORISÉS SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES :

- **Toutes les constructions, aménagements et/ou installations non indiquées en UL1**, si elles accompagnent les activités de loisirs liées à la présence du karting de Villeneuve ;
- **Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat**, si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
- **L'hébergement touristique**, s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.

Article UL 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UL 4 : Conditions de desserte par les réseaux



Zone UL

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.



Zone UL

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Article UL 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les implantations doivent être en retrait de 10 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Exemption : les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 10 mètres.

Exemption : les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

NON REGLEMENTE.

Article UL 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE



Article UL 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4,5 mètres.

EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Article UL 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



Zone UL

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- 30 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Article UL 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article UI 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;

Sont en plus interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

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

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant :

- Les constructions non visées à l'article UI 1 ;
- Les dépôts et stockages des établissements industriels et artisanaux, à l'exception des matériaux du type farines animales ... ;
- Les constructions et aménagements de nature à réduire les nuisances des activités.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).
- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.

Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.



Article UI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R 111-8 à 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.



Zone UI

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement sur rue.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale (à savoir la face d'un bâtiment sur laquelle se trouve l'entrée principale) de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement. La distance par rapport aux autres voies sera de 5 mètres minimum.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.



Zone UI

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

NON REGLEMENTE.

Article UI 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et aire de stationnement ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

EXEMPTION

L'emprise au sol n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article UI 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos, etc. nécessaires à l'activité).

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.

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

GENERALITES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les bâtiments et équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.



Zone UI

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.

Les matériaux apparents en façade et en retrait devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments devront respecter les teintes observées sur la zone.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édifices techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture devront s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les aires de stockage et d'enlèvement seront conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.

VOLUMES ET FACADES

Les volumes seront simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments devront être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture devront respecter les teintes observées sur la zone.

CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton seront proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) auront une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanche ou vives sont proscrites. L'ensemble des clôtures devront être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.



Article UI 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m² de SDP.
- *Bureaux* : 1 place pour 50 m² de SDP.
- *Services et commerces* : 3 places pour 100 m² de SDP;
- *Hôtel et para-hôtelier* : 1 place pour 2 chambres ;
- *Restaurant* : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.



Zone UI

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

Les zones à urbaniser

La **zone AUI**, a vocation d'activités mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

La **zone 1AU**, conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Orientations d'aménagement spécifiques », peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre.

Les zones AUa, AUb, AUc et AUd seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec Orientations d'Aménagement et de Programmation.



ZONE 1AU (ZAC de l'Europe) ZONE 1AUa (logements collectifs)

ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - les installations classées,
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts et stockages de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 100 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003).



Zones AU

SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :

Les constructions ou installations non interdites en 1AUa 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.
- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes
 - Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUa3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles...ne sont pas assujettis à cette règle.

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUa4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dès sa réalisation.

2. ASSAINISSEMENT



Zones AU

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 1AUa5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement, les limites d'implantation ou « angles forts » indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Zones AU

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement ou les limites d'implantation indiquées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 8 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 3 mètres s'il n'en existe pas.

ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement indiquées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

Seuls les bâtiments annexes non contigus à la construction principale devront respecter les prescriptions des articles 7 et 11 du présent règlement.

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes, soit à au moins 3 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL

Les implantations des constructions devront respecter les polygones d'implantation indiqués dans les pièces graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.



Zones AU

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 12 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+2 ou R+1+ combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faitage.



Zones AU

Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+2 et de 35 à 45° pour les constructions R+1+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes.

Les couvertures devront respecter l'aspect en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

Les ouvertures

Les dimensions maximales des fenêtres de toit seront de 118 cm x 78 cm.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.

Les ouvertures



Zones AU

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées de haies végétales, éventuellement doublé d'un grillage métallique d'une hauteur de 1.50 mètre et implanté en retrait de un mètre par rapport au domaine public.

LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE 1AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

1.5 places pour les logements de 1, 2 ou 3 pièces,

2 places pour les logements de plus de 3 pièces.

1.5 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos.

Les stationnements en sous sol sont interdits.

ARTICLE 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

ARTICLE 1AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



ARTICLE 1AUa15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

ARTICLE 1AUa 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



ZONE 1AU (ZAC de l'Europe)
ZONE 1AUb (individuel groupé)

ARTICLE 1AUb1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - les installations classées,
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts..

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

ARTICLE 1AUb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.



Zones AU

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :

Les constructions ou installations non interdites en 1AUb 1 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.**
- les constructions à usage d'habitations
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

ARTICLE 1AUb3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles...ne sont pas assujettis à cette règle. L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



ARTICLE 1AUb4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 1AUb5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.



Zones AU

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 4 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

ARTICLE 1AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale comptée entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, s'il existe des vues directes, soit à au moins 2 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

ARTICLE 1AUb9 : EMPRISE AU SOL

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE 1AUb10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.



Zones AU

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+ combles. La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

ARTICLE 1AUb11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les vérandas sont autorisées si elles sont inférieures à 15 m² et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les abris de jardins sont autorisés si leur surface est inférieure à 5 m² et s'ils respectent les conditions des articles 6 et 7.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faitage.

Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+1 et de 35 à 45° pour les constructions R+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais



Zones AU

pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes. Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

L'emploi de fibrociment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

Les ouvertures

Les dimensions maximales des fenêtres de toit seront de 118 cm x 78 cm.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.

Les ouvertures

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.



Zones AU

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris bleu, gris vert, gris.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Sont autorisées, les haies végétales, libres fleuries, arbustes semi-persistant, thuyas, cyprès.

En limite séparative, les végétaux pourront être implantés à moins de 2 m de la clôture si leur hauteur est inférieure à 2 m.

En revanche, elles devront être implantées avec un recul de 2 m de la clôture si les végétaux ont hauteur égale à 2 m (hauteur maximale autorisée).

Les portails et portillons auront une hauteur maximum de 1,20 m. L'implantation du portillon est interdite coté du domaine public.

L'espace compris entre la façade de la construction et la limite du domaine public pourra être clos selon les conditions suivantes :

- ne pas clôturer l'espace de stationnement de jour situé sur la propriété devant les portes de garage,
- les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront constituées d'un soubassement en parpaings enduits de la même couleur que la façade et rehaussées par des modules de clôtures ajourés.

LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE 1A Ub 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

2 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos.

Les stationnements en sous sol sont interdits.



Zones AU

ARTICLE 1AUb**13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

ARTICLE 1AUb**14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1AUb**15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

ARTICLE 1AUb** 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



ZONE 1AU (ZAC de l'Europe) ZONE 1AUc (individuel lots libres)

ARTICLE 1AUc1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - les installations classées,
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

ARTICLE 1AUc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.



Zones AU

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :

Les constructions ou installations non interdites en 1AUc 1 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.**
- les constructions à usage d'habitations
- les garages individuels
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

ARTICLE 1AUc3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles.... ne sont pas assujettis à cette règle.

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



ARTICLE 1AUc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement issues des toitures et surfaces imperméabilisées, seront recueillies par épandage sur chaque parcelle privative, à la charge des acquéreurs.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 1AUc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1AUc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Zones AU

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AUc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

ARTICLE 1AUc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale comptée entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres, s'il existe des vues directes, soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

ARTICLE 1AUc9 : EMPRISE AU SOL

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE 1AUc10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Zones AU

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+ combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Le niveau de plancher ne peut être supérieur à 60 cm par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLE 1AUc11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les vérandas si leur surface est inférieure à 15 m² et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les abris de jardins si leur surface est inférieure à 5 m² et s'ils respectent les conditions des articles 6 et 7.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES



Zones AU

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faitage.

Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+1 et de 35 à 45° pour les constructions R+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes. Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

L'emploi de fibrociment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.



Zones AU

Les ouvertures

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Sont autorisées, les haies végétales, libres fleuries, arbustes semi-persistant, thuyas, cyprès.

En limite séparative, les végétaux pourront être implantés à moins de 2 m de la clôture si leur hauteur est inférieure à 2 m.

En revanche, elles devront être implantées avec un recul de 2 m de la clôture si les végétaux ont hauteur égale à 2 m (hauteur maximale autorisée).

Les portails et portillons auront une hauteur maximum de 1,20 m. L'implantation du portillon est interdite coté du domaine public.

L'espace compris entre la façade de la construction et la limite du domaine public pourra être clos selon les conditions suivantes :

- ne pas clôturer l'espace de stationnement de jour situé sur la propriété devant les portes de garage,
- les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront constituées d'un soubassement en parpaings enduits de la même couleur que la façade et rehaussées par des modules de clôtures ajourés.

LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE 1AUc12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

3 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos et 2 places de jour non closes.

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 1AUc13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS



Zones AU

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

ARTICLE 1AUc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1AUc15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

ARTICLE 1AUc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



ZONE 1AU (ZAC de l'Europe)

ZONE 1AUe (équipements)

Article 1AUe 1 : Occupations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat non liée aux équipements et non destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité économique, agricole, industrielle ou installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

Article 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant

- Les constructions non visées à l'article 1AUe 1 ;
- Les locaux à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les réseaux publics ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement ;
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

Article 1AUe 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).



Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 1AUe 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.



Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Article 1AUe 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait de 5 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ne sont pas assujettis à ces règles, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article 1AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Ne sont pas assujettis à ces règles, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Article 1AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



NON REGLEMENTE

Article 1AUe 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE

Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 14 mètres.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Article 1AUe 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²



RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Habitations autorisées dans la zone* : au moins 2 places de stationnement par logement.

Article 1AUe 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Obligation de planter :

- 25% de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Article 1AUe 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article 1AUe15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

Article 1AUe 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUa : Site Coopérative Agricole Nord

Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUb : Site Coopérative Agricole Sud

Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUd : Site Entrée de ville Nord

Article AU 1 : Occupations du sol interdites

- Toute construction ou installation à usage agricole et forestier ;
- Toute construction ou installation à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone.

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

SONT AUTORISEES :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, et sous réserve d'un phasage opérationnel adapté aux réalités foncières :

- Les constructions non visées à l'article 1 ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La zone AUd est soumise à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. Les éléments du Projet Urbain seront présentés dans le rapport de présentation du PLU.

Article AU 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour les zones AUa et AUb :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).



Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour la zone AUd :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, l'accès des véhicules au terrain se fera par 2 entrées carrossables à créer, dont seulement un, sécurisé et qualitatif, sur la RD 838. La largeur de ce dernier devra faire au moins 9 mètres.

Article AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.



Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Pour les zones AUa et AUb :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

Pour la zone AUd :

Les constructions devront être implantées à au moins 32 mètres de l'alignement de la RD 838.

Les constructions seront implantées parallèlement à l'axe de la RD 838 et seront écartées au maximum du giratoire existant et de la RD 838, pour donner une respiration à l'échelle du paysage environnant.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En AUb, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture, soit en retrait.



En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 2,5 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou comportant uniquement une porte d'entrée ou des châssis fixes à verres translucides.

En AUa et AUd, les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture, soit en retrait.

En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 2,5 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou comportant uniquement une porte d'entrée ou des châssis fixes à verres translucides.

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

NON REGLEMENTE

Article AU 9 : Emprise au sol

En AUa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain

En AUb, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain

En AUd, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain

EXEMPTION

Le CES n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

En AUb, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+3.

En AUa et AUd, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.

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

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :



Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine des dispositions différentes pourront être autorisée. Toutefois, elles devront satisfaire aux règles de prospect et de hauteur indiquées aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre pour respecter l'aspect traditionnel.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

En AUd, la volumétrie des constructions est simple et à dominante horizontale.

Le quai de chargement et les équipements techniques sont situés à l'opposé par rapport au giratoire existant.

Façades :

Les murs sont en maçonnerie avec par endroit, un parement collé en pierres calcaires beiges et à d'autres endroits, pour souligner la volumétrie, un enduit grège ou taupe.

Le couronnement du bâtiment est en cassettes panneaux aluminium plans, gris brun mat RAL 7006.

La vitrine est toute hauteur coté parking et à l'angle du bâtiment, menuiserie aluminium gris brun mat RAL 7006.

La charpente en poutres lamellé collé est visible depuis l'extérieur (pas de faux plafond).



Toiture :

La toiture est à faible pente, membrane d'étanchéité gris moyen.

Le bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture.

Article AU 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Activités* :
 - *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m² de SDP
 - *Bureaux* : 1 place pour 50 m² de SDP
 - *Services et commerces* : 3 places pour 80 m² de SDP
 - *Hôtel et para-hôtelier* : 1 place pour 2 chambres
 - *Restaurant* : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20 % de leur nombre sera admise.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :



Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Pour les zones AUa et AUb :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Pour la zone AUd :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

Espaces libres :

L'ensemble des surfaces non construites et non destinées au parking sera traité en espace vert.

Côté nord et ouest (vu depuis le Domaine de Dommerville) : le principe est de reconstituer un bosquet et qui masque le bâtiment sur 2 faces.

Côté est : l'alignement d'arbres le long de la RD 838 sera confirmé et augmenté par des plantations d'arbres à grand développement.

Côté sud : face au giratoire, l'aménagement sera constitué de prairie et de plantes tapissantes.

Côté sud : face aux habitations, un « verger sauvage » sera aménagé.

Des noues d'infiltrations seront créées.

Espaces libres et accès du terrain et au bâtiment :

En face du giratoire, aménagement paysager avec semis de gazon, plantes tapissantes et gravier beige et par endroits, gravier calcaire beige seul.

Les places de parking sont en grande majorité réalisées en pavés drainants et evergreen.

Une barrière en bois de 1m de hauteur matérialisera la limite avec les espaces publics.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols



Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article AUI 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;

Sont en plus interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone

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

SONT AUTORISEES :

- **Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**
 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher,
 - Les établissements industriels,
 - Les constructions à vocation de bureaux et services,
 - Les constructions à usage d'entrepôt,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les constructions à usage artisanal.
 - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.
- **et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous :**
 - Le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).



Article AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

ACCES

Les accès doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires.

Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.

Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

VOIRIE

Les voiries sont réalisées conformément aux principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Pierres Noires.

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article AUI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur, en annexe du présent règlement du PLU.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'assainissement.



Zone AUI

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Le rejet des eaux de voirie et de parkings dans les fossés est autorisé, à la condition qu'il y ait des plantes macrophytes dans ces derniers.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.

Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.

La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Article AUI 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



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

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places, ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, mais également aux ouvrages suivants :

- Local vélos
- Local ordures ménagères
- Transformateur privé
- Local technique

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives, soit à l'alignement.

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

Non réglementé

Article AUI 9 : Emprise au sol

Non réglementée

Article AUI 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée au faitage ou à l'acrotère.

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes... nécessaire à l'activité).

Dispositions particulières : Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.



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

GENERALITES

Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les bâtiments et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.

Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édifices techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les aires de stockage et d'enlèvement sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune.

VOLUMES ET FACADES

Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.



TOITURES

Les toitures sont réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement dissimulés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture doivent respecter les teintes observées sur la zone.

CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton sont proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) ont une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanches ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures doivent être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

Les contraintes ne s'imposent pas pour les clôtures édifiées par SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

Article AUI 12 : Obligations en matière de stationnement.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dimensions des places : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

Surface de stationnement : Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Commerces de gros : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Normes de stationnement pour véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour les deux roues :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place



Zone AUI

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.

En limite des espaces agricoles, une bande de 8 m végétalisés et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.

Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les transformateurs électriques privés, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit.
- Pour 4 places de stationnement en surface aménagées, il sera planté un arbre de haute tige.

Article AUI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.



Zone AUI

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles

- La **zone A** englobe les terres à vocation agricole.
Deux secteurs **A*** concernent des fermes pour lesquelles la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments est autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. En effet, pour préserver ce patrimoine rural, elles peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- La **zone N** correspond aux secteurs naturels boisés ou arborés des plateaux agricoles ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.).
Plusieurs secteurs **N*** concernent les implantations isolées ou entités bâties de faible emprise qui se sont implantées au cœur des zones agricoles.



Zone A

Article A 1 : Occupations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux activités para agricoles, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public, les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
 - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
 - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
 - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs,

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

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme sauf clôtures provisoires nécessaires à l'activité agricole.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En A, SONT ADMIS sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**



Zone A

- L'extension ou la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la SDP existante.
- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les centres équestres.
- Les constructions à usage d'habitation que si la présence humaine est nécessaire sur les lieux pour le bon fonctionnement de l'exploitation. Dans le cas contraire, seules les extensions et les annexes des habitations existantes peuvent être autorisées, comme le précise l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, à condition que leur emprise au sol maximale en surface ne dépasse pas 50m² et qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher de l'habitation existante.

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

- Les ouvertures et exploitations de carrières sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement et ne portant pas atteinte aux gisements de matériaux nécessaires à l'économie nationale ou régionale.
- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique, ou qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 ainsi que l'arrêté du 28 février 2005, consultables en mairie).
- Les ouvrages techniques, les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.
- Les éoliennes dans la limite de la zone identifiée par le Préfet et annexée au présent dossier.

En A*, SONT ADMIS sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :**

L'extension ou la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments agricoles existants suivants : fermes de Réteville et de Dommerville, qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial à préserver, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (vente directe de produits à la ferme, gîtes et hébergements temporaires...).

Exception :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.



Article A 3 : Conditions d'accès et de desserte des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public quand il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents liés à l'activité agricole doivent être prétraités séparément selon les règlements en vigueur.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau quand il existe.



Zone A

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

Toutefois, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'axe des voies. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Exceptions :

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières et / ou ferroviaire.



Zone A

- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

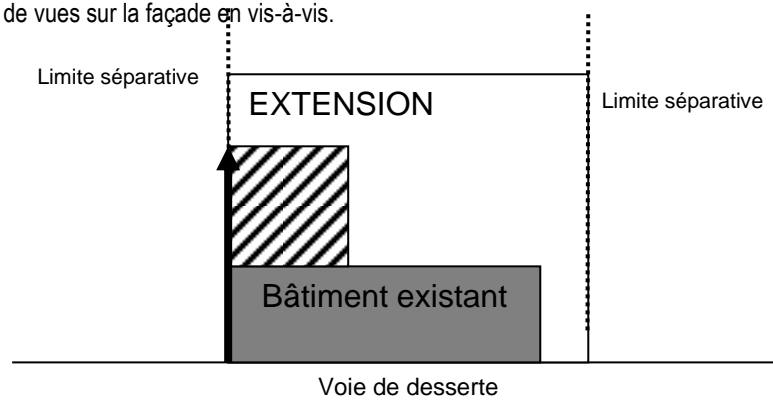
Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire au document graphique les constructions pourront être implantées en limite séparative s'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres. S'il s'agit de constructions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres, les constructions devront être implantées au moins 8 m des limites séparatives.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

Exception :

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait soit à l'alignement.
- Dans le cas d'un bâtiment d'habitation ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension (y compris pour les annexes strictement liées à l'habitation) pourra se faire dans la continuité de celui-ci, le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis.



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

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres. Une exception peut être accordée dans le cas de l'implantation de serres notamment.

Exception : L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions neuves, des annexes et des extensions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 200m².



Zone A

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

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

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une simplicité des volumes et une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

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

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.



Zone A

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Article N 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits en N :

- Les nouveaux locaux d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les locaux commerciaux, de bureaux et artisanaux ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public, à l'exception des constructions légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Sont interdits en N* :

- Les nouveaux locaux d'habitation ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

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

Rappel : tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

- Les installations et constructions si elles sont liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux, les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les installations et constructions légères de loisirs, promenades et de sports de plein air ainsi que les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.



Zone N

- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales.
- Les chemins piétonniers.

En N*, sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

- Les nouvelles constructions et réalisations à vocation culturelle, culturelle, de loisirs et de tourisme vert et leurs parkings paysagers ;
- Pour les constructions légales existantes à vocation artisanale, l'aménagement et l'extension limitée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès automobile s'effectue par les voiries existantes.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :



Zone N

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 12 mètres de l'axe de la voie. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

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



Zone N

NON REGLEMENTE

Article N 9 : Emprise au sol

En zone N :

L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants et régulièrement édifiés, ne doit pas excéder 20% de de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En zone N*:

L'emprise au sol des constructions nouvelles à vocation culturelle, culturelle, de loisirs et de tourisme vert ne pourra excéder 150 m².

Pour les constructions légales existantes à vocation artisanale, l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants et régulièrement édifiés ne doivent pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

EXEMPTION

L'emprise au sol n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

En N*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

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

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales



Zone N

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

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

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.