

Département de l'Essonne  
Commune de Boissy-sous-Saint-Yon



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 4. Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025



## SOMMAIRE

<b>Titre I. Introduction au règlement.....</b>	<b>4</b>
<b>Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones .....</b>	<b>7</b>
<b>Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>35</b>
Zone UA.....	36
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	36
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	38
III. Desserte, équipements et réseaux .....	47
Zone UB.....	50
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	50
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	52
III. Desserte, équipements et réseaux .....	60
Zone UY.....	63
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	63
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	65
III. Desserte, équipements et réseaux .....	68
Zone UL.....	70
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	70
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	72
III. Desserte, équipements et réseaux .....	75
<b>Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>77</b>
Zone AUB .....	78
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	78
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	80
III. Desserte, équipements et réseaux .....	88
Zone AU Y .....	91
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	91
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	93
III. Desserte, équipements et réseaux .....	103
<b>Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>105</b>
Zone A .....	106
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	106
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	108
III. Desserte, équipements et réseaux .....	111

<b>Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>113</b>
Zone N .....	114
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	114
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	117
III. Desserte, équipements et réseaux .....	120
<b>Titre VII. Annexes .....</b>	<b>122</b>

# Titre I. Introduction au règlement

## Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Boissy-sous-Saint-Yon.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

### ■ **LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :**

Sont classés en zone urbaine 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. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

### ■ **LES ZONES A URBANISER (AU) :**

Sont classées en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones AU dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

### ■ **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

### ■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

## Article 3. Contenu du règlement

### ■ **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones

- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

#### **Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions**

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

#### **Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux**

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

## **Article 4. Contenu du règlement graphique**

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

## **Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme**

**En premier lieu**, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

**En deuxième lieu**, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**En troisième lieu**, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.

# **Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones**

## Article 1. Lexique

**Nota : certaines définitions émanent du Lexique national d'urbanisme, issues du décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU. Ces dernières sont spécifiées en rouge.**

**Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.

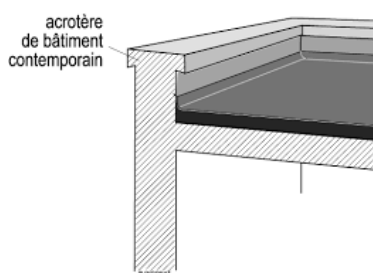
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès**.

**Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.**

**Acrotère** : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. A noter que les barrières posées sur un toit terrasse ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

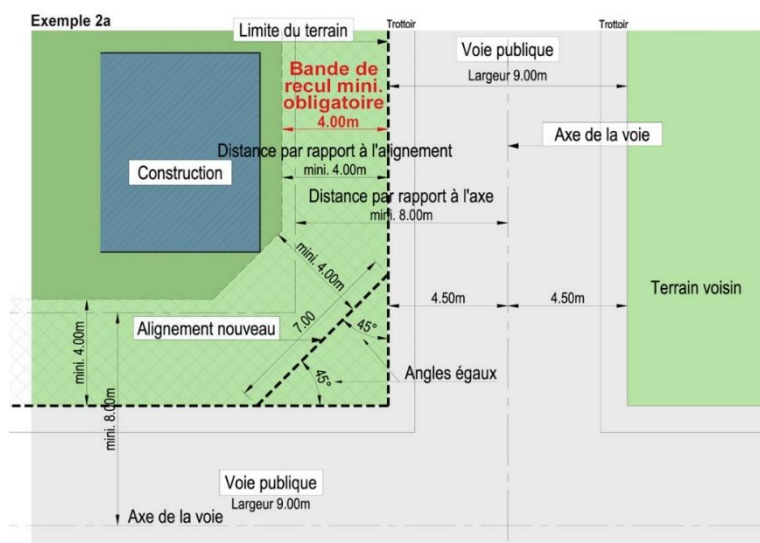


### Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

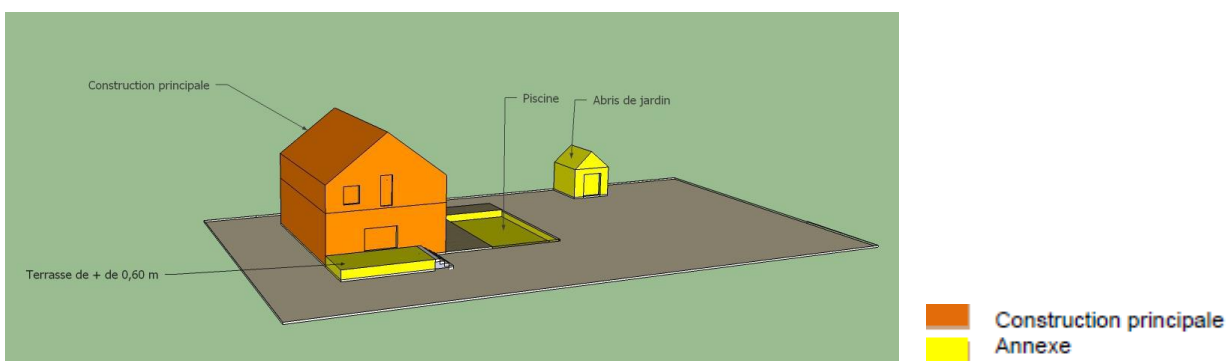
**Aire de retournement** : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

**Alignement par rapport aux voies :** Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée.



**Annexe (définition lexique national) :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites (moins de 20m<sup>2</sup>), 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.



Les piscines, abris de jardin, buchers, garages indépendants, carport et garages isolés sont considérés comme annexes au titre du présent règlement.

**Assainissement collectif (AC) :** L'assainissement collectif concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à une station d'épuration pour traitement avant rejet au milieu naturel (très majoritairement un cours d'eau). Ces ouvrages et équipements de collecte et de traitement appartiennent le plus souvent à une commune ou un groupement de communes.

**Assainissement non collectif (ANC) :** C'est l'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, appelé familièrement égout. On trouve généralement ce mode d'assainissement (fosses toutes

eaux et épandage par exemple) en milieu rural, car il est adapté aux habitations isolées, là où la construction d'un réseau de collecte des eaux usées reviendrait trop chère.

**Axe de la voie** : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Baie** : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

**Bardage** : Revêtement d'un pan de mur, réalisé en matériaux minces synthétiques (plastique / fibres), de bois, de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiment (définition lexicale nationale)** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Changement de destination** : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des cinq catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

**Châssis de toit** : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

**Chaussée** : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

**Chien assis** : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Clôture** : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles, grillages, panneaux de bois ou assemblages de matériaux ayant pour but de délimiter une parcelle.

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Coefficient d'emprise au sol (CES)** : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Comble** : Volume en sous pente, compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Construction (définition lexicale nationale)** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

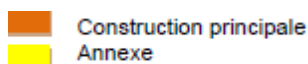
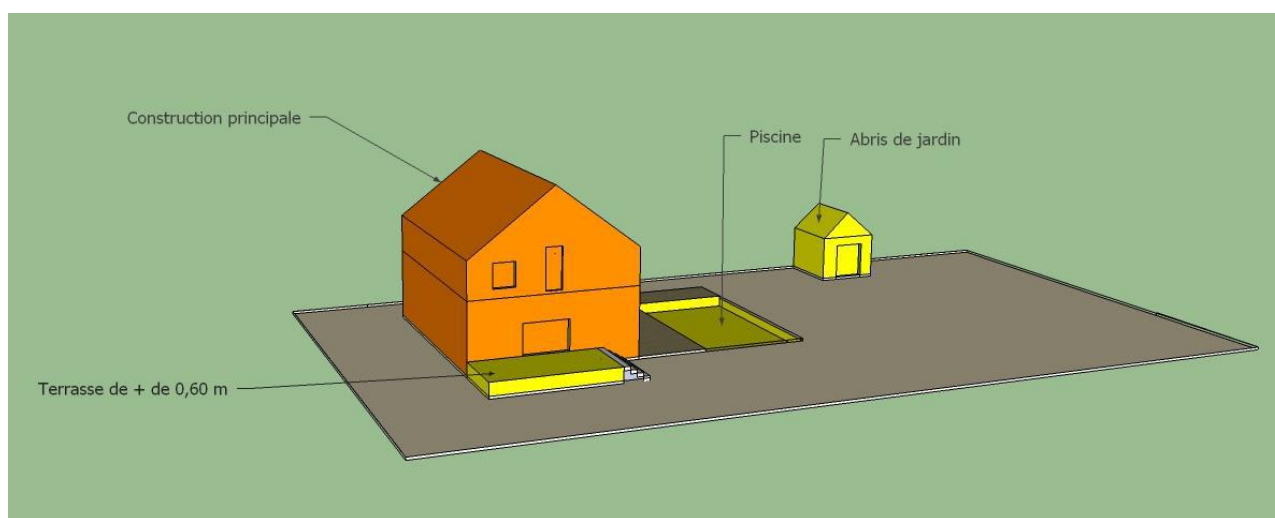
### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- \_ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux,
- \_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, santé, soutien à l'emploi, tiers lieu...).

### Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.



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

**Cour :** Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Dégagements :** Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

**Déblai :** Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau, parkings...).

### **Droit de Prémption Urbain :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

### **Egout du toit :**

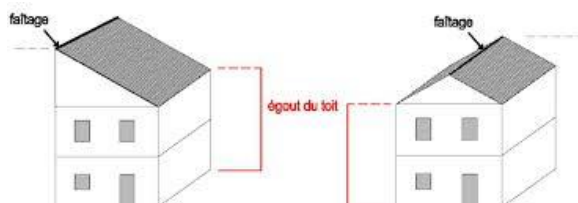
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **Faitage :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Hauteur maximale que doivent respecter les constructions.

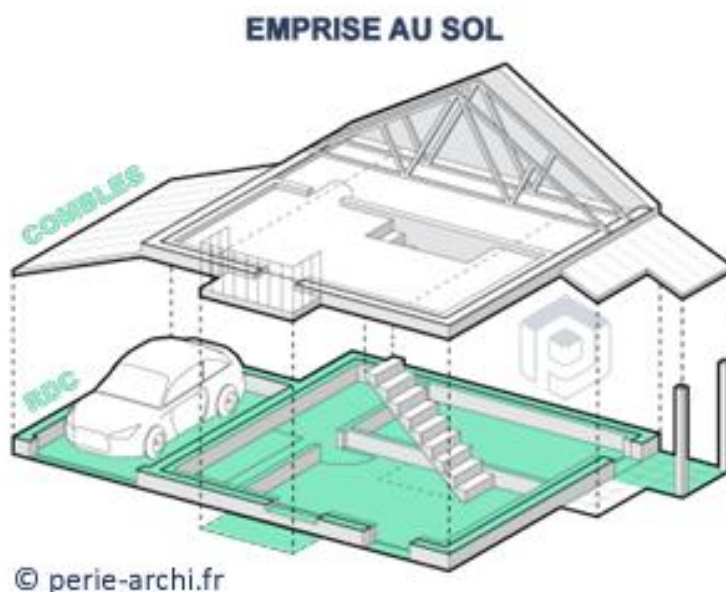
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.



**Emplacement Réservé (ER) :** Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

**Emprise au sol (définition lexicque national) :**

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



**Emprises publiques :** Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

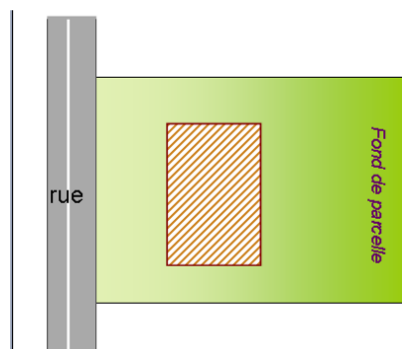
**Espace Boisé Classé (E.B.C.) :** Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

**Espace Naturel Sensible (ENS) :** Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

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

**Façade (définition lexicale nationale)** : 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.

**Fond de parcelle** : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Gabarit (définition lexicale nationale)** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

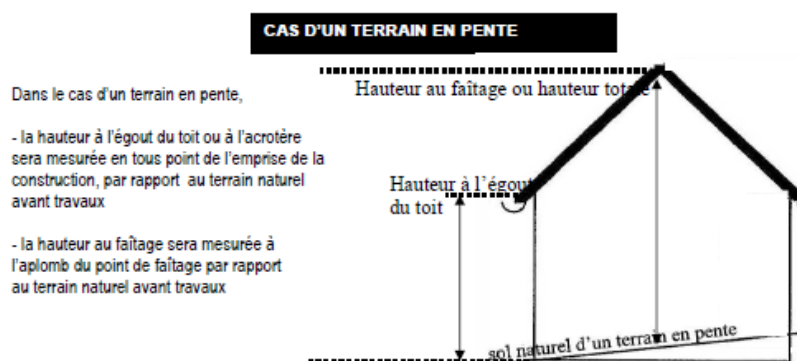
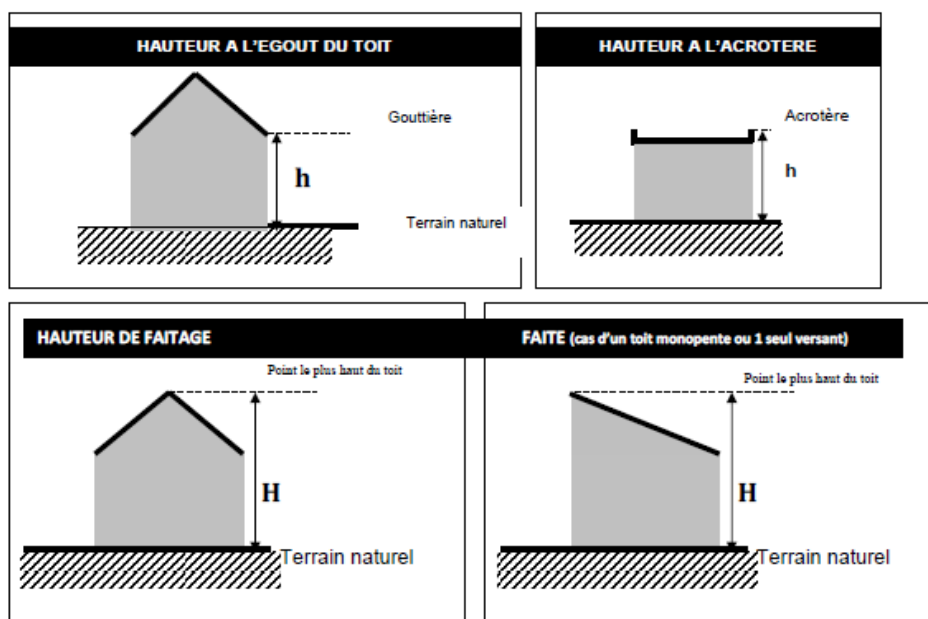
**HABITAT COLLECTIF** : Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**HABITAT INDIVIDUEL** : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

**HABITATION LÉGÈRE** : Au sens de l'article R 111 - 37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères les constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

**Hauteur (définition lexicale nationale)** : 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.



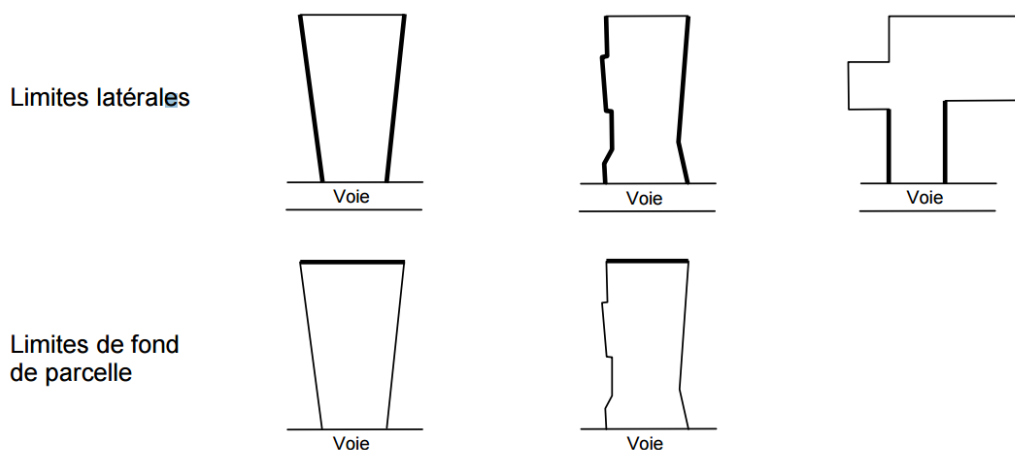
**Hydromorphe** : Désigne un sol qui est régulièrement saturé en eau.

**Installations classées pour l'environnement** : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Limites séparatives (définition lexicque national)** : 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.



**Lucarne à croupe ou à capucine** : il s'agit d'une lucarne dont le toit est constitué de trois versants : deux versants latéraux qui rejoignent le toit principal de la maison, formant deux noues, et un versant triangulaire ou croupe à l'avant. Le toit de la lucarne à capucine comporte donc un faitage et deux arêtiers. L'ensemble reste en retrait par rapport au reste de la toiture, contrairement à la lucarne normande qui ressemble à celle-ci mais s'avance davantage.

**Marge de recul ou de retrait** : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction. Cette marge est calculée depuis le nu extérieur de la façade concernée et non depuis le nu extérieur des menuiseries.

**Marquise** : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

#### **Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente**

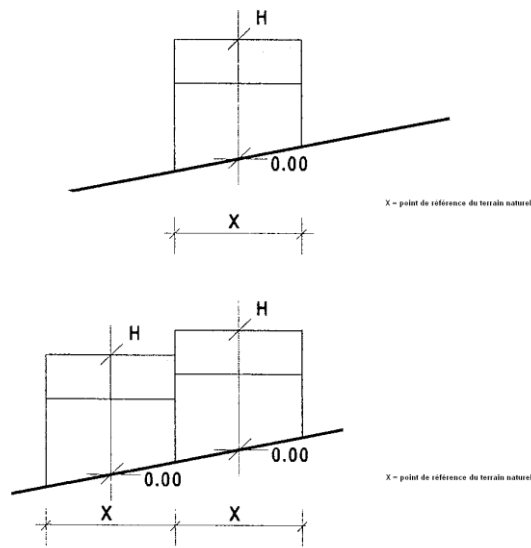
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

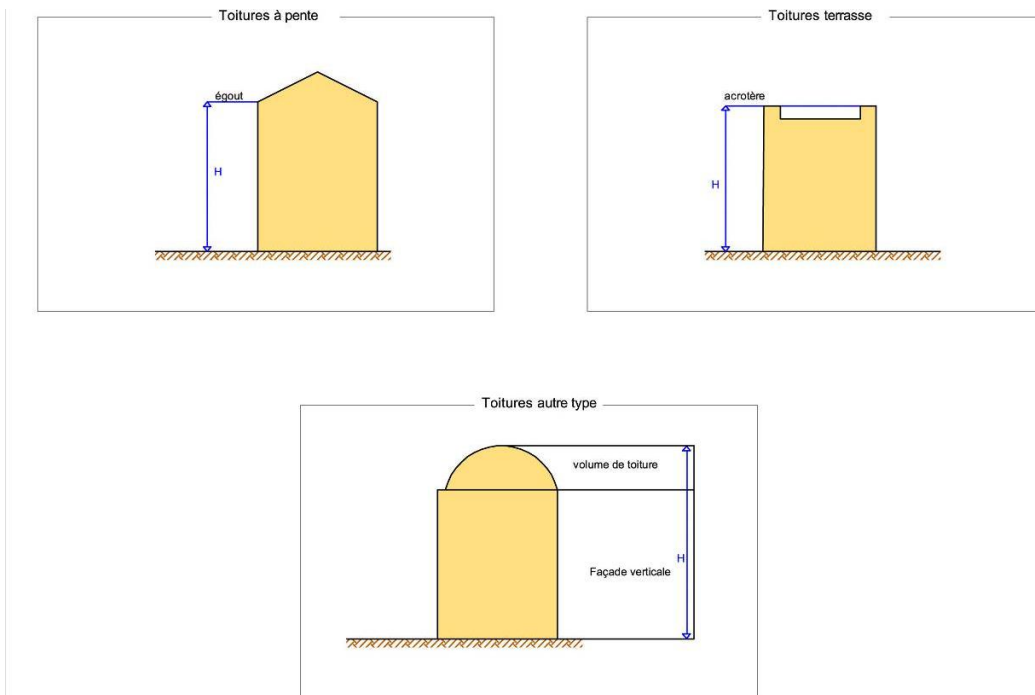
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ces types d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

**Ouverture :** Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant une façade ou un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :** Ouverture à châssis vitré pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

**Niveau :** Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Pergola :** Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes.

**Places en stationnement commandées (hors logements collectifs) :** Les places en stationnement commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1<sup>ère</sup> constituant l'emplacement de la seconde, etc. Elles ne sont pas autorisées dans le cas d'un changement de destination ou d'une construction nouvelle sur le territoire communal.

**Places de jour :** Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

### **Pleine terre**

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

Le SDRIF-e définit les espaces de pleine terre comme « des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires au fonctionnement urbain : métro ou RER, autres réseaux et canalisations), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal,

préservés des pressions (tassement, pollution, imperméabilisation...) susceptibles de réduire leur capacité à rendre des services. Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune. »

L'indicateur de « capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » est ainsi basé sur des classes d'épaisseur de sol identifiées à partir du type de végétation en place ou à mettre en place. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre. Les espaces de pleine terre seront constitués d'un sol naturel non imperméabilisé d'une profondeur de l'ordre de 1 m à 1,20 m.

**Prospect** : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

### **Réhabilitation/rénovation**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Pan d'une toiture** ; Surface plane formée par un versant de toiture.

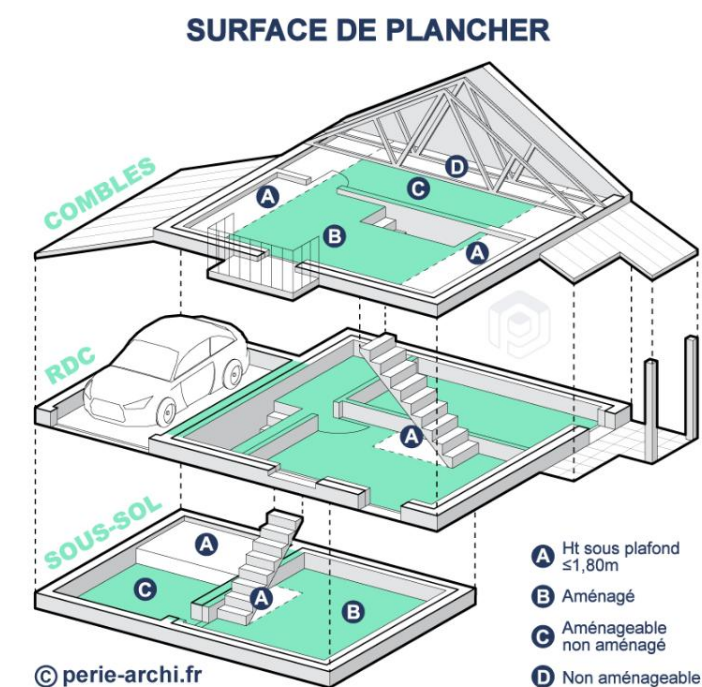
**Remblai** : Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

**Sous-sol** : Partie d'un bâtiment enterrée partiellement ou totalement, utilisable pour des locaux divers (cave, garages, buanderie par exemple).

**Surface habitable** : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.



**Surface de plancher :** La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.



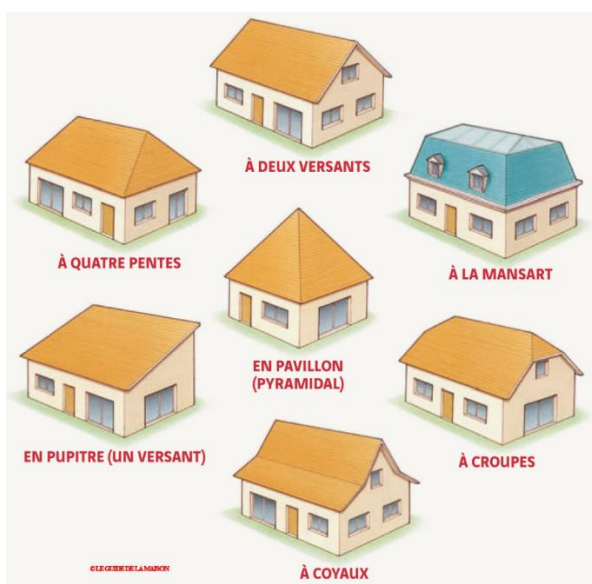
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Terrain :** Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Toitures



Exemple de toit plat

**Unité foncière :** Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## **Vues :**

### ***Notion d'ouvertures créant des vues :***

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

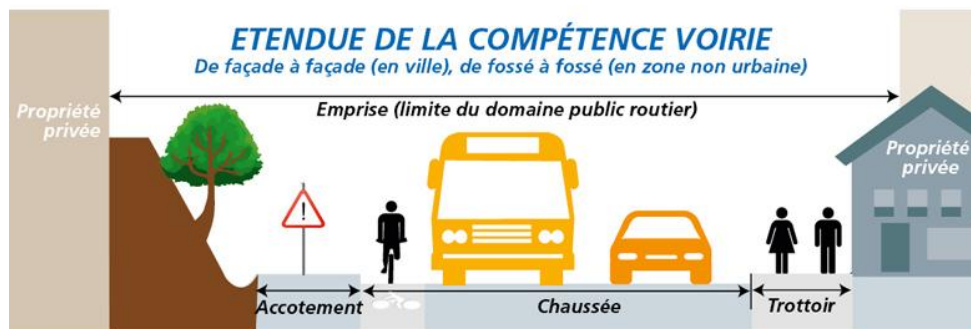
### ***Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :***

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m<sup>2</sup> ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les fenêtres fixes opaques ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à moins de 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

**Voies ou emprises publiques (définition lexicale nationale) :** 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.

**Voirie :** Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



**Zone non aedificandi** : Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscriit toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.

## Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

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 3. Les emplacements réservés

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 sur les plans de zonages, 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.

Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

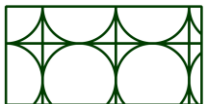
Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

## Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

## Article 5. Zones humides, mares et cours d'eau

Figure dans l'OAP TVB et en annexe du présent règlement, les cartes et plans permettant de localiser les éléments présentés.

### Zones humides :

Dans les zones humides avérées des SAGE Orge-Yvette et de Nappe de Beauce, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique pour toutes les zones humides autres que celles avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

Cependant, il convient de rappeler que si des travaux sont prévus dans une zone humide probable ou potentielle, un diagnostic est à réaliser. En cas de confirmation de zone humide à l'issue des inventaires, les mêmes règles que pour les zones humides avérées, à savoir une protection totale, seront retenues.

#### **Mares :**

Il s'agit d'éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, sauf pour aménagements de restauration et de valorisation, il est interdit de combler, de drainer, de planter avec des espèces invasives ou non locales ... les mares et/ou plans d'eau.

#### **Préconisations liées aux aménagements le long des cours d'eau :**

La préservation des abords de cours d'eau permet de répondre à plusieurs enjeux. D'une part, cela permet l'accès aux rives par les agents habilités du gestionnaire pour permettre le bon entretien de la rivière et de ses abords, d'autre part, la préservation des abords de cours d'eau représente également un enjeu de préservation pour la biodiversité ainsi que pour la prévention des risques d'inondations.

Pour favoriser la bonne atteinte de ces objectifs, une zone non aedificandi de minimum 5 mètres est à respecter depuis le bord de chaque berge de cours d'eau, sur lesquelles toutes nouvelles constructions, y compris les extensions, - bâti et clôtures- sont interdites.

## Article 6. Risque retrait-gonflement des argiles

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau : retrait ou tassement en période de sécheresse, puis gonflement en période humide.

Ce phénomène de retrait-gonflement des sols argileux provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles (fissures, tassements, distorsions de portes et fenêtres, ruptures des canalisations enterrées, ...).

Les facteurs intervenant dans ce phénomène sont classiquement regroupés en 2 catégories :

### a) Les facteurs de prédisposition

la nature lithologique du sol, c'est-à-dire principalement la proportion de matériaux argileux, autrement dit d'éléments fins inférieurs à 2 mm ;

la géométrie de la formation argileuse : la formation sera d'autant plus sujette à ce phénomène qu'elle sera proche de la surface du sol, épaisse et continue ;

les caractéristiques minéralogiques de la formation argileuse : les phénomènes de retrait-gonflement s'expriment préférentiellement dans les minéraux argileux appartenant au groupe des smectites ;

les caractéristiques géotechniques du matériau : étendue de son comportement plastique, réactivité vis-à-vis de l'eau et importance du retrait possible (en termes de volume) en cas de dessèchement ;

les conditions hydrogéologiques qui régissent les conditions hydrauliques in situ : l'évapotranspiration dont l'action est prépondérante sur une tranche superficielle de l'ordre de 1 à 2 m d'épaisseur, les fluctuations de la nappe phréatique, dont l'action devient prépondérante en profondeur ;

le contexte géomorphologique : la pente favorise le ruissellement et donc le drainage, mais la construction sur un terrain en pente entraîne des sujétions d'ancrage des fondations ;

la présence de végétation arborée à proximité d'une maison : les racines soutirent par succion l'eau du sol, pouvant créer ainsi une dépression locale autour du système racinaire, et donc provoquer un tassement localisé du sol autour de l'arbre ; si la distance au bâtiment n'est pas suffisante, cette dépression entraînera des désordres au niveau des fondations ;

les défauts de construction qui peuvent être révélés à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle : ils aggravent alors les désordres.

### b) Les facteurs de déclenchement

les phénomènes climatiques exceptionnels : les variations de teneur en eau du sol sont dues à des variations climatiques saisonnières, qui affectent habituellement le sol sur une profondeur de 1 à 2 m, mais pouvant atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle ou dans un environnement défavorable (végétation proche) ;

les facteurs anthropiques, comme des travaux de drainage à proximité immédiate d'une construction, une fuite dans un réseau enterré, ou un rejet d'eaux de toiture directement sur le sol ou encore le détournement d'écoulements superficiels ou souterrains.

En résumé, le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux répond à un ensemble assez complexe de facteurs.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, crée une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention de ce risque.

Applicable depuis le 1er janvier 2020, ce décret impose notamment, dans les zones dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte :

la réalisation d'étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible ;

la prise en compte de recommandations ou de techniques particulières de construction, par le maître d'ouvrage et/ou le constructeur, dans le cadre de travaux de construction pour différentes catégories d'immeubles.

Des arrêtés viennent compléter le décret :

- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Annexe de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées à ce phénomène

Une présentation synthétique de ces évolutions a été élaborée par le ministère de la Transition Ecologique – consulter la plaquette " Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques " en annexe du présent document.

La commune est concernée par un aléa moyen à fort concernant le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Aussi, pour limiter les risques, **les sous-sols sont interdits.**

Pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire.

**La carte des zones impactées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement.**

## Article 7. Secteur concerné par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

C'est grâce à cette identification que les demandeurs sauront que tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir. En ce qui concerne le permis de démolir, cela ne veut pas dire que la démolition est impossible (à moins que cela soit précisé dans le règlement car il s'agit bien d'une atteinte au droit de propriété qui nécessite le passage à l'enquête publique). Cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

## Article 8. Secteur concerné par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE L 151-23 du Code de l'Urbanisme

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

## Article 9. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Les articles L.1311-1 du code de la santé publique et L.571-1 du code de l'environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Ces réponses sont présentées dans une plaquette destinée aux aménageurs téléchargeable sur le site web du ministère des affaires sociales et de la santé : [www.sante.gouv.fr](http://www.sante.gouv.fr), dossier Bruit et santé.

Par ailleurs, les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinage sont définies par le code de la santé publique (articles R.1334-30 et suivants).

Pour les grandes infrastructures de transport routier, des arrêtés concernent la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon :

- les cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance correspondant à l'ensemble des infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions véhicules par an, approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018- DDT-SE n°489 du 20 décembre 2018.
- le PPBE de compétence Etat relatif au réseau routier national et autoroutier de l'Essonne dit de troisième échéance approuvé par l'arrêté préfectoral 2019-DDT-SE n°342 du 24 septembre 2019.

Ces arrêtés sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnementrisques-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-strategiques-de-bruit-et-plans-de-prevention/Les-cartes-de-bruit-strategiques-du-departement-de-l-Essonne-CSB>

En outre, les communes doivent reporter les informations relatives aux nuisances sonores dans le document d'urbanisme et lors de la délivrance de certificat d'urbanisme, informer les pétitionnaires de la localisation de leur projet dans un secteur affecté par le bruit et de l'existence de prescriptions d'isolement particulières.

Par ailleurs, au titre des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêté du 23 juillet 2013, le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures sont définis en fonction de niveaux sonores de référence.

**Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN 20 classée dans sa totalité en catégorie 2 ;**

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

## Article 10. Règles nationales applicables en matière 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.

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

*Les normes proposées sont minimales :*

- *Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*
- *Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.*
- *Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités d'adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.*

## Article 11. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

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

## Article 12. Règlementation sur l'archéologie préventive

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).

## Article 13. Règlements de lotissements

Selon l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

## Article 14. Démolitions, clôtures

**Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

**L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'Urbanisme.

## Article 15. Reconstruction à l'identique des bâtiments

*Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

**Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démolit depuis moins de 10 ans et qu'il ne se situe pas dans des secteurs naturels à préserver (espaces boisés classés, zone N...), la reconstruction à l'identique sera admise quelles**

que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

## Article 16. Servitudes liées aux lignes électriques

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Le territoire de Boissy-sous-Saint Yon est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants (servitude I4, articles L.321-1 et suivants et L323-3 et suivants du Code de l'énergie) :

- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 1 JUINE-LOGES (LES)
- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 2 JUINE-LOGES (LES)
- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 3 JUINE-LOGES (LES)

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Pour les lignes HTB, il est rappelé :

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux servi

Ces publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

RTE a la possibilité de modifier ou surélever les lignes HTB pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Toute personne envisageant de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit, après

consultation du guichet unique, se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux et de DICT fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement.

□ « Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Les largeurs à déclasser sous les lignes aériennes sont de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 90 kV.

# **Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Zone UA

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver.

C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services...

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	<i>Logement</i>	✓
	<i>Hébergement</i>	✓
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	✗
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●

	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗

### Sont de plus interdits :

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le caravanning en secteur Bâtiments de France, à l'exception des terrains de camping et de caravanning régulièrement déclarés. Le stationnement de caravanes est autorisé en zone constructible à destination d'habitat, hors secteurs à vocation économique. Ce stationnement devra faire l'objet d'une déclaration en mairie après une semaine de présence continue.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## UA2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES 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 en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### **Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :**

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre des articles L151.19 et 23 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.

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les commerces et services de proximité.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes ou antennes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

## UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pour toute opération de plus de 30 logements, obligation de réaliser au moins 20% de logements sociaux, arrondi à l'entier inférieur.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UA4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

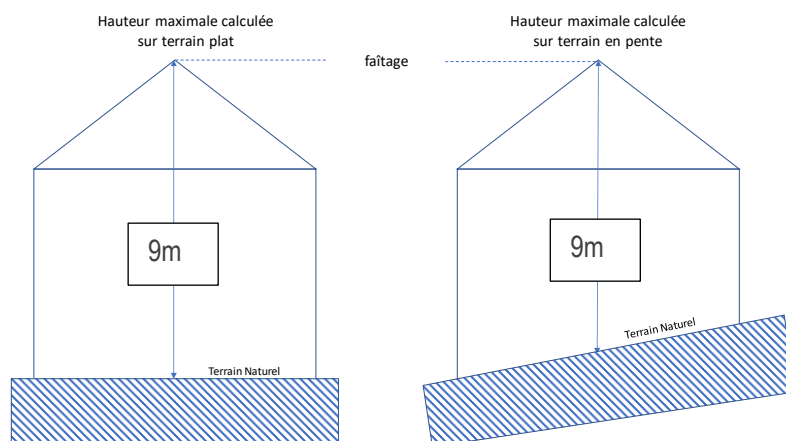
#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

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



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faitage**.

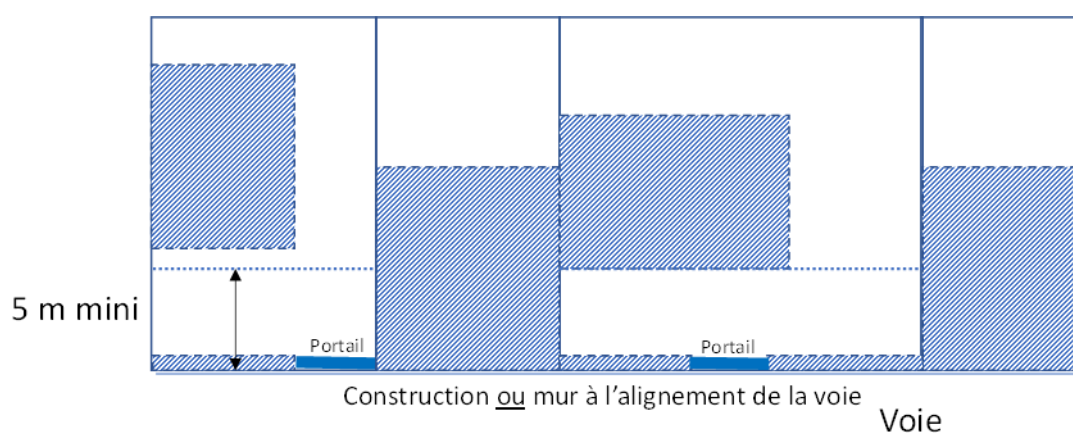
Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur maximum ou des murs bahut surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou par les deux.



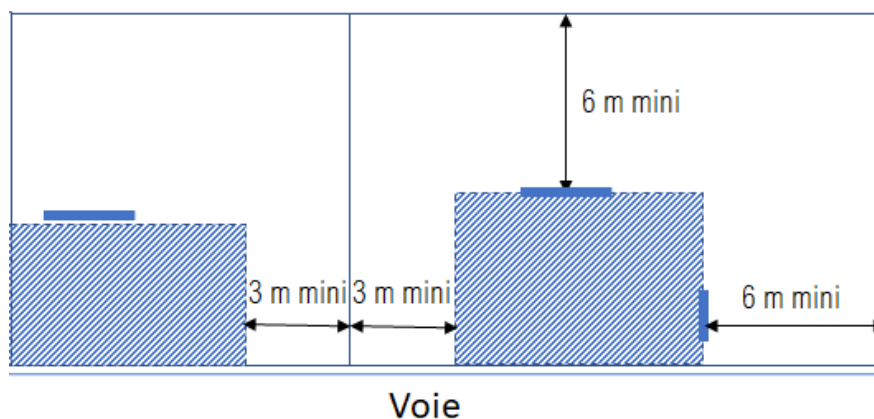
##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

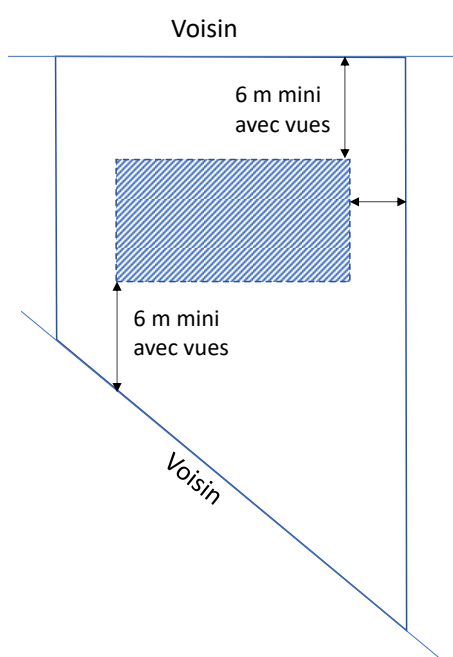
Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais la longueur de chaque construction sur la limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

**Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.**

**Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.**

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe créant une surface de plancher ou une piscine couverte.

## **UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

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

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.

### **5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **Façades**

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.

### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.

- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## Toitures

### Pentes

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

### **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.

Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privé sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

#### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

#### **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.

#### **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

## UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 35% de la superficie de l'ensemble du terrain.

L'intégralité de ces espaces est végétalisée et plantée.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région. Les espèces invasives sont interdites.

Les allées, stationnements ou espaces de circulation devront être perméables.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

## UA7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

#### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement créé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum

▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

▪ **Autres occupations du sol :** Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

### 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### 8.1. ACCES

Les parcelles sur lesquelles se trouvent 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. Dans le cadre de la création de plusieurs lots, la mutualisation des accès doit être recherchée.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

## 8.2. VOIRIE

Les voiries devront recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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 prévoir systématiquement un espace propre aux modes de déplacement doux (liaison piétonne et / ou cyclable) ;
- 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, sans que le retournement ne puisse être inférieur à 10 mètres.

## UA9. Desserte par les réseaux

---

### 9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

#### Eaux pluviales

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

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE. Lors d'un rejet régulé au réseau, l'infiltration des pluies courantes (10 mm/24h) devra obligatoirement être réalisé sur site.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau. Ces eaux doivent être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (article L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du « rejet des eaux usées non domestiques ».

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 en limite de propriété publique/privée.

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

# Zone UB

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires, plus ou moins récentes du cœur de ville.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
	Établissements d'enseignement	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	✓

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	×

**Sont de plus interdits :**

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le caravaning en secteur Bâtiments de France, à l'exception des terrains de camping et de caravaning régulièrement déclarés. Le stationnement de caravanes est autorisé en zone constructible à destination d'habitat, hors secteurs à vocation économique. Ce stationnement devra faire l'objet d'une déclaration en mairie après une semaine de présence continue.

## UB2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES 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 en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

**Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :**

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre des articles L151.19 & 23 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.

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

## UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pas de prescriptions particulières.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UB4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

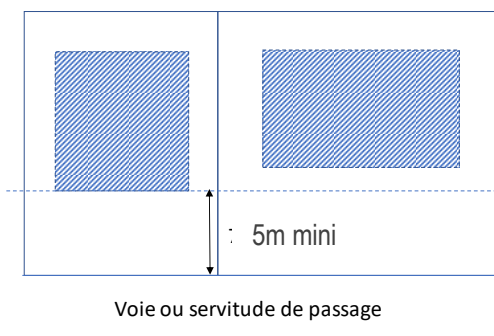
Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faitage ou R+1**, avec **8 mètres maximum à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



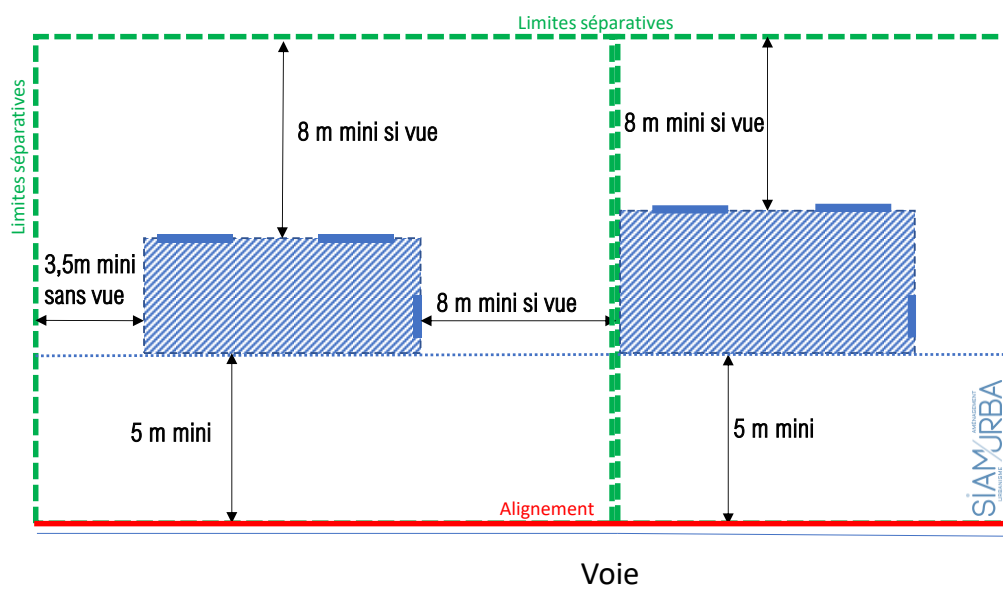
■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative latérale ;
- ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

**Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.**

**Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.**

## ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe ou une piscine couverte.

## **UB5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

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

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environne.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Façades

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.

#### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

#### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## Toitures

### Pentes

Différents types de toitures tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de toutes les façades et la volumétrie de la construction.

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures-terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la toiture-terrasse\*.

#### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

#### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

### **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.

Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

## **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.

## **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

## **UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

### **6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Les allées, stationnements ou espaces de circulation devront être perméables.

### **6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT**

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

## **UB7. Stationnements**

---

### **7.1 PRINCIPES**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

### ▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de SDP minimum

### ▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

### ▪ **Autres occupations du sol :**

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

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

# III. Desserte, équipements et réseaux

## UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 3 logements ou au moins 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. En cas de lots multiples les accès seront mutualisés.

## **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **UB9. Desserte par les réseaux**

---

### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **9.2 ASSAINISSEMENT**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

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

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE. Lors d'un rejet régulé au réseau, l'infiltration des pluies courantes (10 mm/24h) devra obligatoirement être réalisé sur site.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau. Ces eaux doivent être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (article L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du « rejet des eaux usées non domestiques ».

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 en limite de propriété publique/privée.

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

# Zone UY

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux. Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants, notoires sur le territoire communal.

Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules.

Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UY1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UY	UYi	UYc
Habitat	Logement	●	×	×
	Hébergement	×	×	×
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓	×	✓
	Restauration	✓	×	×
	Commerce de gros	✓	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	×	×

	<i>Cinéma</i>	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	✗	✗
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓	✗	✗
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗	✗	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗	✗	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗	✗	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗	✗	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗	✗	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓	●	●
	<i>Entrepôt</i>	✓	✓	✓
	<i>Bureau</i>	✓	✗	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗	✗	✗

**Sont de plus interdits :**

- Les sous-sols.
- Les terrains de camping et caravaning.

## UY2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES :

Le stationnement en UYi et en UYc est autorisé, à condition qu'il soit réservé à la clientèle ainsi que pour les véhicules nécessaires à l'activité de l'entreprise. Sont exclus de cette autorisation le stockage de véhicules destinés à la destruction.

#### En zones UYi

L'entrepôt de véhicules à l'air libre **à condition** :

- qu'ils soient associés à une activité économique ;
- qu'ils n'entraînent aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que l'entreposage ne soit pas visible depuis la voie publique.

### En zones UYc

- L'entrepôt de matériaux à l'air libre **à condition** de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration **à condition** de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## UY3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UY4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.1 EMPRISE AU SOL

**En UY**, l'emprise au sol minimale des constructions devra être d'au moins 40% de l'unité foncière.

**En UYi**, l'emprise au sol minimale des constructions devra être d'au moins 50% de l'unité foncière.

**En UYc**, non réglementé.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

**En UY et en UYi**, la hauteur maximale des constructions et/ou installations ne peut excéder **12 mètres**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

**En UYc**, la hauteur maximale des constructions et/ou installations ne peut excéder **20 mètres**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

##### **■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**En UY et en UYi**, les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement** du domaine public des voies.

**En UYc**, les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public de la RN20 et de 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public des autres voies.

##### **■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**En UYi comme en UYc**, les constructions principales doivent être implantées avec un **recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives**.

##### **■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UY5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

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

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception.

Les activités implantées sur les deux zones étant susceptibles d'avoir des incidences visuelles, un véritable projet paysager (plantations envisagées, optimisation de l'implantation des constructions...) sur les traitements des franges des sites devra être proposé.

Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans leur environnement, tout comme les clôtures qui devront avoir une unité d'ensemble pour une bonne intégration.

Les 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.

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

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés.

## UY6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Au moins 10% de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces de pleine terre.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les surfaces d'espaces verts permettent d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

**En UYi**, les dépôts de véhicules à ciel ouvert seront masqués de la voie publique par des plantations d'arbres de haute tige.

**En UYc**, les franges de la zone doivent être plantées afin de limiter l'impact visuel et traitées conformément au plan paysager validé par la commune.

## UY7. Stationnements

---

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### UY8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

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 acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 6 mètres de largeur.

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.

#### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

### UY9. Desserte par les réseaux

---

#### 9.1 EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 9.2 ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en se conformant aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

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 dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

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

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains.

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

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 coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

# Zone UL

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements.

Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.

Le sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UL1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		ULa	ULb
Habitat	Logement	●	✗
	Hébergement	✗	●
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	●
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	●
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗
	Établissements d'enseignement	✓	✗

	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✓	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✓	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✗	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗	✗
	<i>Bureau</i>	✗	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗	✗

#### Sont de plus interdits :

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## UL2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISÉS SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES 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 en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### **Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :**

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En **ULa**, les logements sont autorisés, **à la condition stricte** de n'être utilisés que pour le gardiennage du site.

**En ULb, sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :**

- Les constructions à usage d'hébergement touristique, type gîtes.
- Les centres équestres et autres équipements ou installations ayant une vocation touristique.

## UL3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## UL4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

**En UL1**, le nombre de niveaux est limité à **12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

**En UL2**, le nombre de niveaux est limité à **9 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées **en retrait de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), **avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

##### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **UL5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

#### 5.1. GENERALITES

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

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

#### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

### **5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

## **UL6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

## **UL7. Stationnements**

---

### **7.1 PRINCIPES**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### **7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES**

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

### **7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la

recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

#### **7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES**

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## **III. Desserte, équipements et réseaux**

### **UL8. Accès et desserte par les voies publiques et privées**

---

#### **8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES**

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. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

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.

#### **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles en impasse 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 des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

## UL9. Desserte par les réseaux

---

### 9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE. Lors d'un rejet régulé au réseau, l'infiltration des pluies courantes (10 mm/24h) devra obligatoirement être réalisé sur site.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 en limite de propriété publique/privée.

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

# **Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# Zone AUB

## CARACTERE DE LA ZONE

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante habitat.

Quatre secteurs sont identifiés :

- AUBa : secteur du Clos de la Motte (court terme)
- AUBb : secteur Saint Thomas (court - moyen – long termes)
- AUBc : secteur des Sablons (moyen-long termes)
- AUBd : secteur du Bas de Torfou (Ouest RN20) (court – moyens - long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### AUB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		AUB
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	✗

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✗
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## AUB2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES 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 en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

**Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**

## AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

### **Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :**

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

## AUB3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pas de prescription particulière.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## AUB4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière, **sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmatons » du PLU.**

### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

**Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmatons » du PLU, la hauteur maximale des futures constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.**

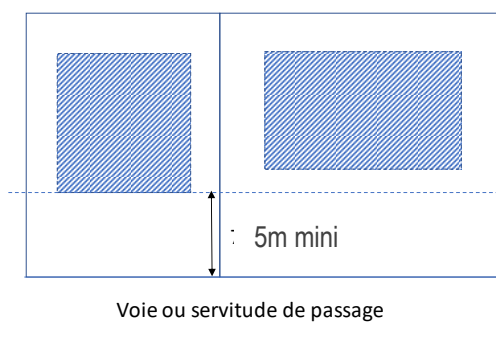
Pour les annexes, quelle que soit la zone, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmatons » du PLU, **en AUBa et c**, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).



Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmatons » du PLU, **en AUBb et d**, les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
- ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul **d'au moins 5 mètres**.

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

**En AUBa et c**, la construction principale peut être implantée :

- **soit sur une limite séparative latérale ;**
- **soit en retrait de ces dernières.**

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

**En AUBb et d**, la construction principale peut être implantée :

- **soit sur une limite séparative latérale ;**
- **soit en retrait de ces dernières.**

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

## **AUB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

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

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Façades

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.

#### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

#### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment

être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.

- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## Toitures

### Pentes

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

## **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.

Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

#### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

#### **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.

## 5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

## AUB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU fixe les règles de traitements paysagers des différents sous-secteurs définis.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## AUB7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

### ▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,

- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de SDP minimum

### ▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

### ▪ **Autres occupations du sol :**

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

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

# III. Desserte, équipements et réseaux

## AUB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la

commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 3 logements ou au moins 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **AUB9. Desserte par les réseaux**

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **9.2 ASSAINISSEMENT**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

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

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE. Lors d'un rejet régulé au réseau, l'infiltration des pluies courantes (10 mm/24h) devra obligatoirement être réalisé sur site.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications 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 en limite de propriété publique/privée.

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

# Zone AUY

## CARACTERE DE LA ZONE

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique.

Trois secteurs sont identifiés :

- **AUYa** : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes)
- **AUYb** : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes)
- **AUYc** : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### AUY1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		AUY
Habitat	Logement	✗
	Hébergement	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓
	<i>Entrepôt</i>	✓
	<i>Bureau</i>	✓
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## AUY2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES 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 en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

**Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**

## AUY3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### AUY4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.2 EMPRISE AU SOL

En AUYa, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 40% de l'unité foncière.

En AUYb, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 30% de l'unité foncière.

En AUYc, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 55% de l'unité foncière.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

La hauteur des constructions **ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère ou au faitage.**

Pour les annexes, quelle que soit la zone, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **6 mètres au faitage.**

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

***Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

#### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

#### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

**En AUYa**, la construction principale doit être implantée **en retrait des limites séparatives**, avec une distance minimale de **6 mètres**.

**En AUYb et c**, la construction principale doit être implantée **en retrait des limites séparatives**, avec une distance minimale de **10 mètres**.

#### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

## **AUY5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

*Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### **5.1. GENERALITES**

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

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

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

### **5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **L'architecture et les volumes**

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 15m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.

## Les toitures

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères.

Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

## Les façades

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.

## Les matériaux

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contiguës) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

## Les couleurs

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

### 5.3. LES CLOTURES

#### Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 3 m minimum.

#### Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure de la clôture...).

### 5.4. LE TRAITEMENT DES ESPACES PRIVATIFS

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs.

Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

#### Enseignes

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

### Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

### Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

### Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.

### Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.

Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc).

### Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

## **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Performances énergétiques**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

### **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Depuis la Loi sur la transition énergétique et la croissance verte de 2015, la loi sur la Biodiversité de 2016, la loi Énergie Climat de novembre 2019 et la loi Climat et résilience d'août 2021, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (ou de toitures végétalisées) est devenue obligatoire pour les propriétaires de nouveaux entrepôts, hangars et parkings couverts et extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup>.

### **Les recommandations en faveur du développement durable**

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

## AUY6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

***Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 10% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagers, sont le théâtre de la biodiversité.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 20% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

#### Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

En limite des espaces agricoles, une bande végétalisée et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements. Elle sera composée majoritairement d'arbres de haute tige à grand développement.

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.

## AUY7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

#### **Pour les poids-lourds :**

Stationnement des poids lourds et aires de manoeuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manoeuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

#### **Pour les véhicules légers**

Création d'un stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface plancher construite.

⇒ **Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments**

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.

#### ⇒ **En végétalisant les poches de stationnement pour les VL**

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

#### ⇒ **Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées**

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.



#### ⇒ **Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privés**

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.

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 m<sup>2</sup>

## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Nota : Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Par ailleurs, au moins 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.*

- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Activités hôtelières : 1 place minimum par chambre.

- Commerces : maximum 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Artisanat : maximum 2 places de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface d'activités

- Commerces de gros : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### AUY8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

#### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

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 acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 6 mètres de largeur.

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.

#### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

### AUY9. Desserte par les réseaux

---

#### 9.1 EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 9.2 ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en se conformant aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

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 dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## **Eaux pluviales**

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

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains.

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

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 coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

# **Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles**

# Zone A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### A1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A
Habitat	Logement	●
	Hébergement	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	✓
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗

**Sont de plus interdits :**

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

## A2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions et installations **strictement liées et nécessaires** à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation **strictement liées et nécessaires** à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance de plus de 15 mètres des constructions à usage agricole, et liées à des activités d'élevage qui requièrent une présence sur site permanente.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder **20 % d'augmentation**

**de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires.** Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

-Les reconstructions à l'identique, en cas de sinistre, de bâtiments régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U..

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont donc admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

- Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[ ... ]

*2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »*

## **A3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

# **II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

## **A4. Volumes et implantations des constructions**

---

### **4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les constructions, autres que les locaux d'activité et/ou techniques liés à l'exploitation agricole, ou encore de stockage de matériel agricole, ne peuvent excéder 7 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale de ces dernières est de 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

##### ***Exceptions :***

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 mètre, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

##### **■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

##### ***Exceptions :***

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

# **A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

## **5.1 GENERALITES**

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 des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

## **5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

## **5.3 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

# **A6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent, autant que possible, être conservés ou remplacés et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

## **A7. Stationnements**

---

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. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

## **III. Desserte, équipements et réseaux**

### **A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées**

---

#### **Accès :**

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.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits. Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

#### **Desserte et voirie :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

### **A9. Desserte par les réseaux**

---

#### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

## 9.2 ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées :**

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la 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. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **Eaux résiduelles agricoles :**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

## 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

# **Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles**

# Zone N

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Un sous-secteur NI correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.*

*Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	Np	NI
Habitat	Logement	✗	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗

	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	x	x	x
	<i>Cinéma</i>	x	x	x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	x	x	x
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	x	x	x
	<i>Établissements d'enseignement</i>	x	x	x
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	x	x	x
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	x	x	x
	<i>Équipements sportifs</i>	x	x	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	x	x	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	x	x	x
	<i>Exploitation forestière</i>	✓	x	x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	x	x	x
	<i>Entrepôt</i>	x	x	x
	<i>Bureau</i>	x	x	x
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non.
- Les dépôts de toute nature.

Les ouvrages de gestion pluviale doivent reposer sur des solutions naturelles et non imperméabiliser les sols.

## N2. Les autorisations sous conditions particulières

Sous réserve, dans le cadre de l'élaboration du projet, de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage, en faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité :

**En N** (hors Espaces Boisés Classés) :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention. Ces derniers doivent reposer sur des solutions naturelles et non imperméabiliser les sols.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont donc admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
- Les réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **En Np :**

- Les installations classées (rubrique de la nomenclature ICPE : 2760.3) soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

#### **En NI :**

- Les espaces de stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation.
- Les aménagements de stades et terrains de sports.
- Les vestiaires liés aux aménagements d'équipements sportifs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.

### **N3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### N4. Volumes et implantations des constructions

---

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En zone N, la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone Np, sans objet

En zone NI, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 8 mètres.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies.

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

##### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1 GENERALITES**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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 ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

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 constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

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

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### **5.2 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans toutes les zones naturelles, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site, d'une bonne intégration au bâti (si nécessaire), que leur installation ne soit pas visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

### **5.3 CLOTURES**

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).

Les clôtures doivent être perméables et avoir une hauteur de 1 mètre.

## N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés d'un plan d'intégration paysagère.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être camouflés par des écrans végétaux.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales.

### Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

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. Le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a cependant posé des exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi ces exemptions figurent les coupes prévues dans l'arrêté préfectoral n°2008-DDAF-SATE 1095 du 22/09/ 2008.

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.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

## **N7. Stationnements**

---

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

## **III. Desserte, équipements et réseaux**

### **N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Il est par ailleurs nécessaire de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrètement mais aussi la défense contre l'incendie.

### **N9. Desserte par les réseaux**

---

#### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution, à une distance du réseau inférieure à 100 mètres.

#### **9.2 ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ***Eaux pluviales :***

Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

# Titre VII. Annexes

Petit patrimoine inscrit au L 151-19 du Code de l'urbanisme

Zones humides (source SAGE Orge Yvette)

Exposition au retrait – gonflement des argiles

Préconisations qualitatives

## **Petit patrimoine inscrit au L 151-19 du Code de l'urbanisme**

### **Rue de CHATRES**

Maison Courbettes ; N° 53 et 53 bis ; Ancienne Gare ; Gîte N° 34 ; N° 27 ; N°18 ; N° 15 plus le kiosque ; le cristolien ; La Grange aux anneaux Mairie

### **Rue de COURTANESSE**

N° 6 et 8 ; La maison en Meulière ; les tourelles et le manoir

### **Rue de l'ORMETEAU**

N° 1 ; N° 6 ; Le trottoir pavé

### **Ruelle des CAVALIERS**

Toute la rue

### **Rue des SABLONS**

N° 22

### **Rue du VAL**

N° 11

### **Rue du PONT CAGE**

N° 1 ; N° 3

### **Rue du LAVOIR**

N°12

### **Rue de BECHEVRET**

Lavoir

### **Rue du PUIT GRES**

Eglise + passage GERRITSEN ; Foyer J.JAURÈS ; Bibliothèque ; N° 5 ; N°7 ; N°9 ; N°11

### **Place Charles de GAULLE**

Inscriptions publicitaires anciennes (dont AMI CUISBIT ; Les portes cochères ; Les porches...)

### **Rue FONTAINE**

N° 21 propriétés château entière

### **Route d'AVRAINVILLE**

Grange clos de la Motte

De plus, nous prenons en compte

- Les plaques de cocher
- les puits (public - privé)
- Les portes cochères
- les sauts de loup
- Les murs anciens dont le mur rue FONTAINE et enceinte Parc de l'Ormeteau et domaine des Tourelles
- Patrimoine bâti remarquable protégé article 15119 du code de l'urbanisme

## Zones humides (source SAGE Orge Yvette)






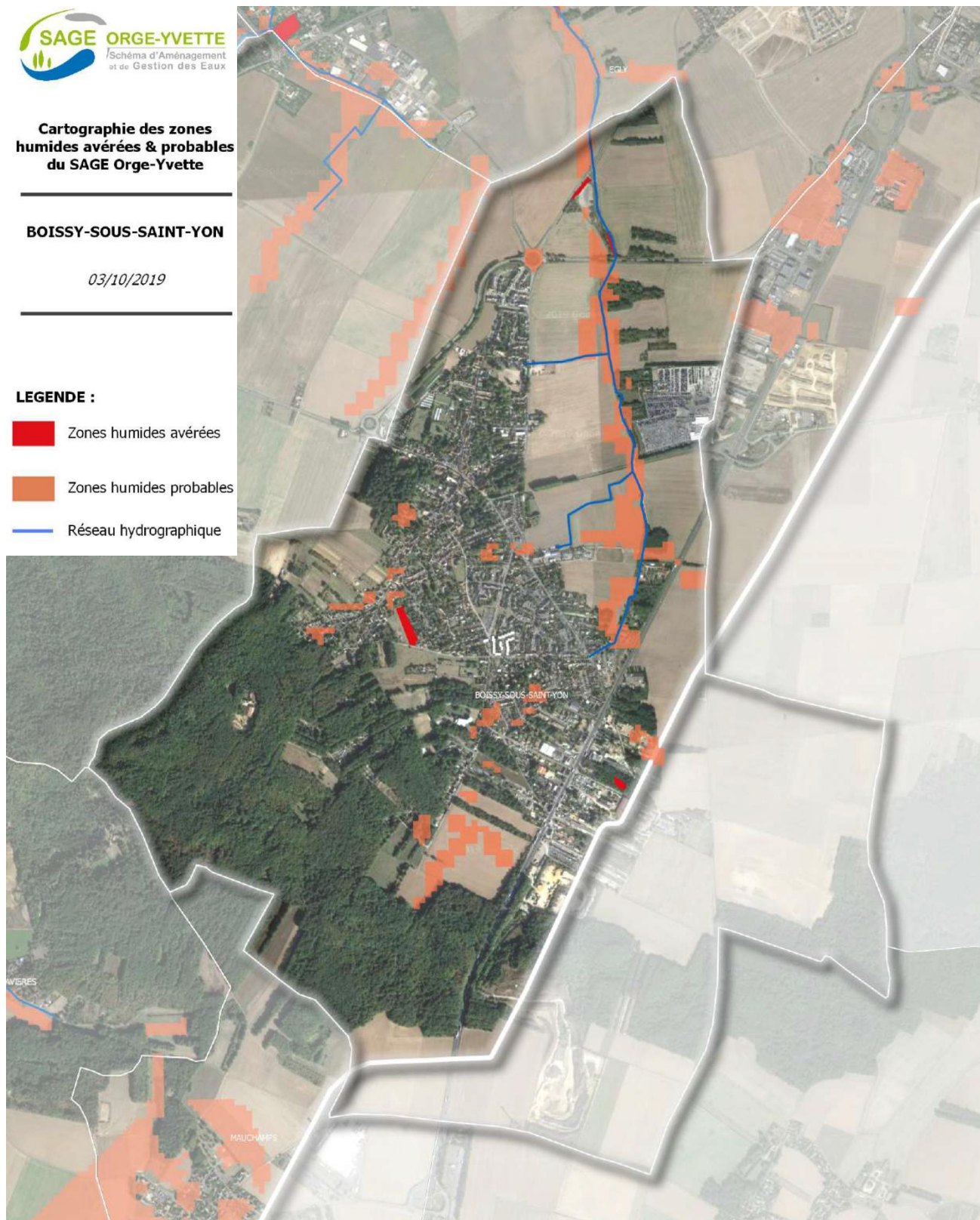
**Cartographie des zones  
humides avérées & probables  
du SAGE Orge-Yvette**

**BOISSY-SOUS-SAINT-YON**

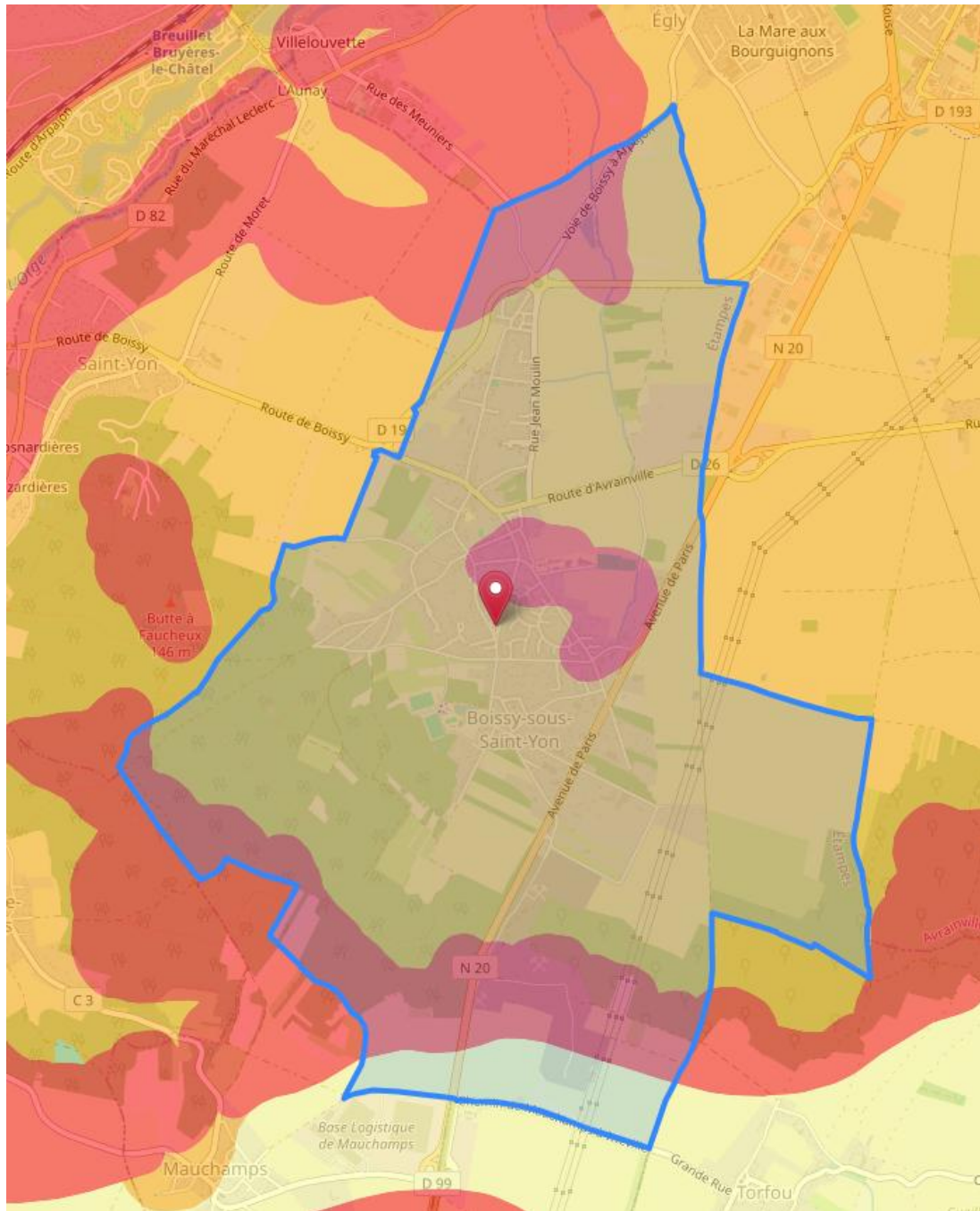
03/10/2019

**LEGENDE :**

-  Zones humides avérées
-  Zones humides probables
-  Réseau hydrographique



## Exposition au retrait – gonflement des argiles



## Préconisations qualitatives

Extrait du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse », car nombreuses similitudes entre bâtis de BSSY et ceux du PNR HVC



### LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre

Chevreuse



Rochefort

Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, les maisons de bourg créent un front bâti quasi continu encadrant la rue. Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée.

Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

palette <b>B</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
12 teintes Façades	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
	B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

## LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

**Les maisons bourgeoises**, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg : la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

**Les toitures**, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



Exemples de maisons bourgeoises courantes

palette <b>C</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives								
12 teintes Façades								
4 teintes saturées Soubassements								

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.**

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :** les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

## LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse

Chevreuse



Chevreuse

Gif-sur-Yvette

Chevreuse

**Les devantures de magasins** jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

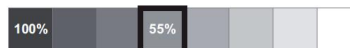


Exemple de devanture courante

### Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechargement (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



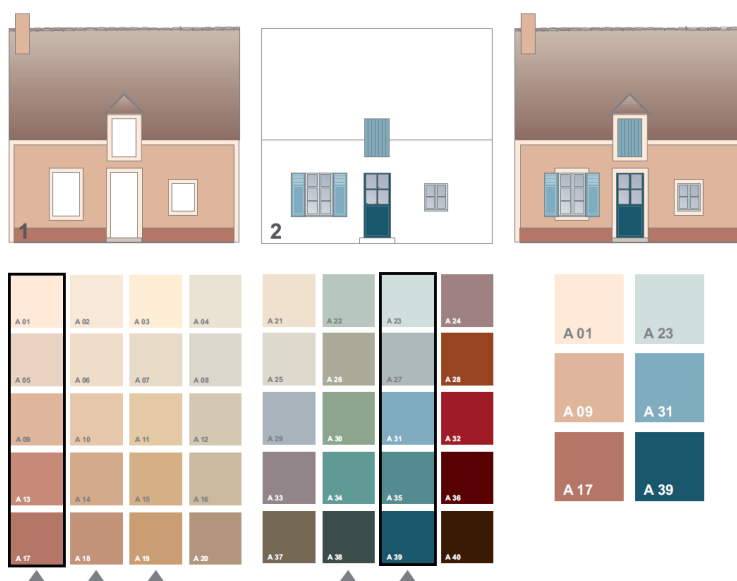
palette  
**E**

### POUR LES DEVANTURES

neutres et gris	Pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

**5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces,** en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

# Méthode de sélection des couleurs



## Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les ocres rouges
- ▶ Les ocres orangés
- ▶ Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les verts végétaux
- ▶ Les bleus turquoise.

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

### 2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39



## Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les ocres rouges
- ▶ Les ocres orangés
- ▶ Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- ▶ Les blancs et les gris colorés chauds
- ▶ Les ocres rouges.

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade A 10
- Encadrements, rives, corniches A 02
- Soubassement A 18

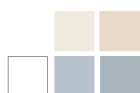
### 2. Menuiseries

Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres A 21
- Volets A 24
- Porte A 36

# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - B 8  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 29  
Couleur de volets - B 29  
Couleur de portes - B 33  
Couleur de ferronneries - B 33



Couleur de façade - B 12  
Couleur des encadrements - B 4  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de portes - B 30  
Couleur de ferronneries - B 30  
Couleur de devanture - E 10



Couleur de façade - B 8  
Couleur des encadrements - B 1  
Couleur de soubassement - B 18  
Couleur de fenêtres - B 23  
Couleur de volets - B 27  
Couleur de portes - B 31  
Couleur de ferronneries - B 31



Couleur de façade - B 16  
Couleur des encadrements - B 4  
Couleur de soubassement - B 20  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - B 25  
Couleur de portes - B 24  
Couleur de ferronneries - B 24



Couleur de façade - B 8  
Couleur des encadrements - B 2  
Couleur de soubassement - B 16  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 33  
Couleur de portes - B 37  
Couleur de ferronneries - B 37  
Couleur de devanture - E 17



Couleur de façade - B 7  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 23  
Couleur de volets - B 35  
Couleur de portes - B 39  
Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 10  
Couleur d'encadrements - B 2  
Couleur de fenêtres - B 24  
Couleur de portes - B 40  
Couleur de ferronneries - B 40  
Couleur de devanture - E 6



Couleur de façade - B 9  
Couleur d'encadrements - B 1  
Couleur de soubassement - B 17  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 30  
Couleur de portes - B 34  
Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 11  
Couleur d'encadrements - B 3  
Couleur de soubassement - B 19  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - B 31  
Couleur de portes - B 39  
Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 6  
Couleur d'encadrements - B 2  
Couleur de soubassement - B 18  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 32  
Couleur de portes - B 36  
Couleur de ferronneries - B 36  
Couleur de devanture - E 11

--

# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - C 4  
Panneaux, corniches et chaînes d'angles - C 4 à 40%  
Couleur de soubassement - C 12  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - C 29  
Couleur de portes - C 33  
Couleur de ferronneries - C 37



Couleur de façade - C 1  
Panneaux en rocaille  
Chaînes d'angles et corniches - C 4  
Couleur de soubassement - C 5  
Couleur de fenêtres - C 26  
Couleur de portes et de ferronneries - C 38



Couleur de façade - C 7  
Couleur des panneaux - C 11  
Chaînes d'angles et corniches - C 4  
Couleur de soubassement - C 15  
Couleur de fenêtres - C 25  
Couleur de volets - C 22  
Couleur de portes et des ferronneries - C 30

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - B 7  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 22  
Couleur de portes - B 34  
Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 6  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 24  
Couleur de portes - B 40  
Couleur de ferronneries - B 40



Couleur de façade - B 9  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 25  
Couleur de portes - B 33  
Couleur de ferronneries - B 37

# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

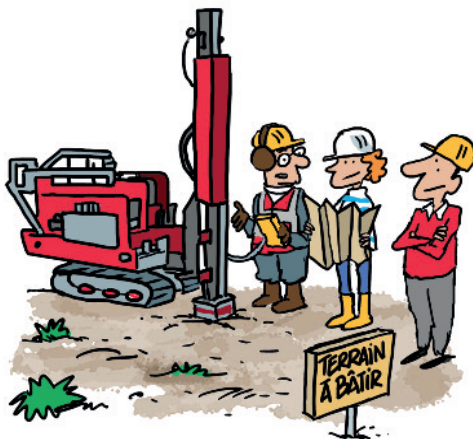
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demandeur au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



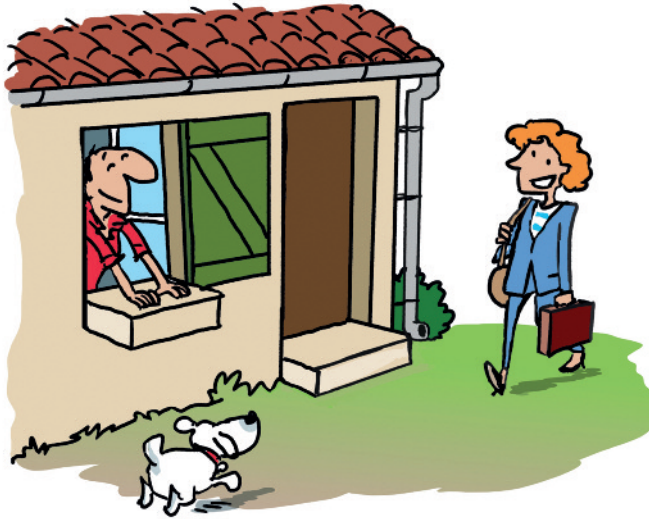
Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**, visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

# LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

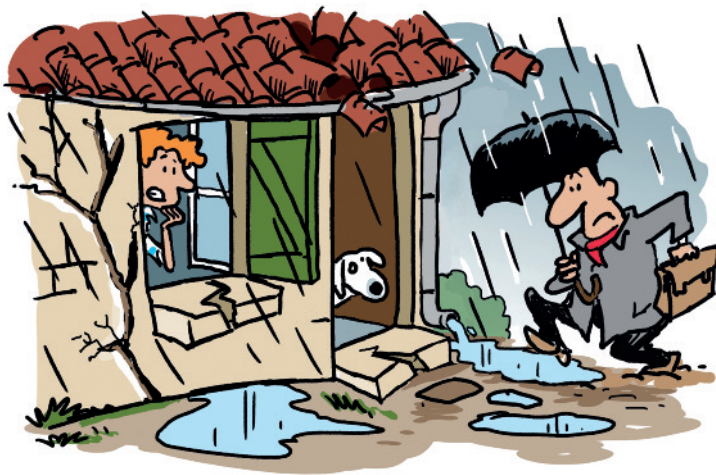


## Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

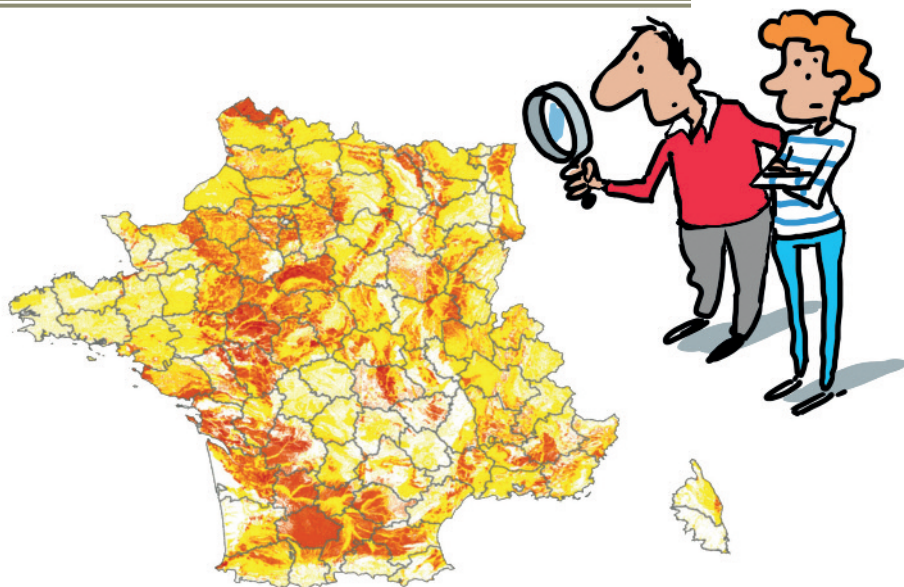
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clac

3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES

<https://www.georisques.gov.fr/cartes-interactives#/>

Cliquer sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gov.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

*Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020*

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

**Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.**

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



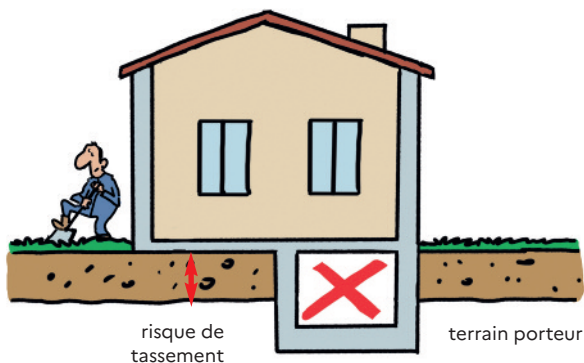
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

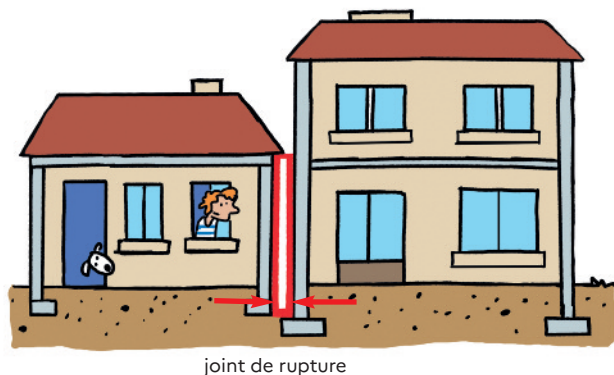
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

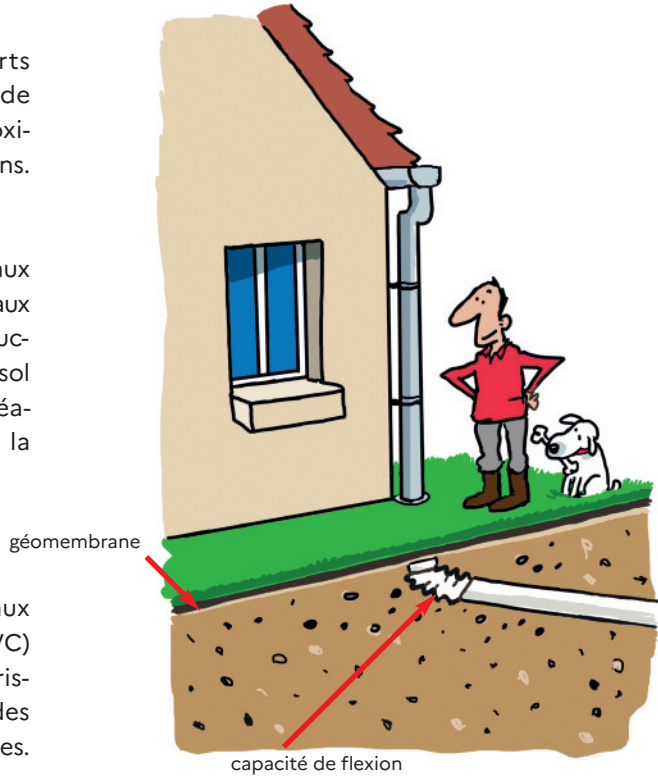


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



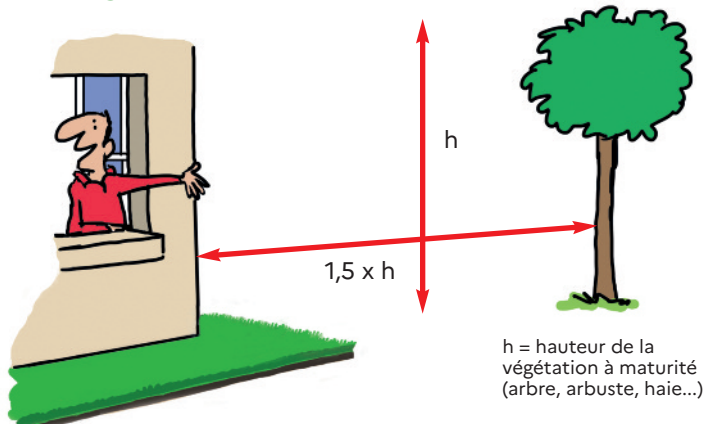
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

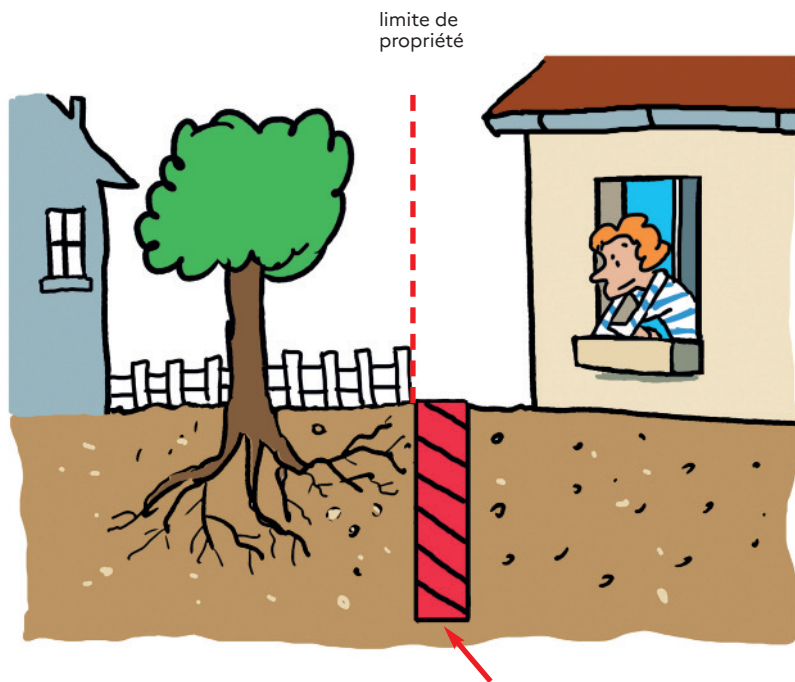
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



## Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres  
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

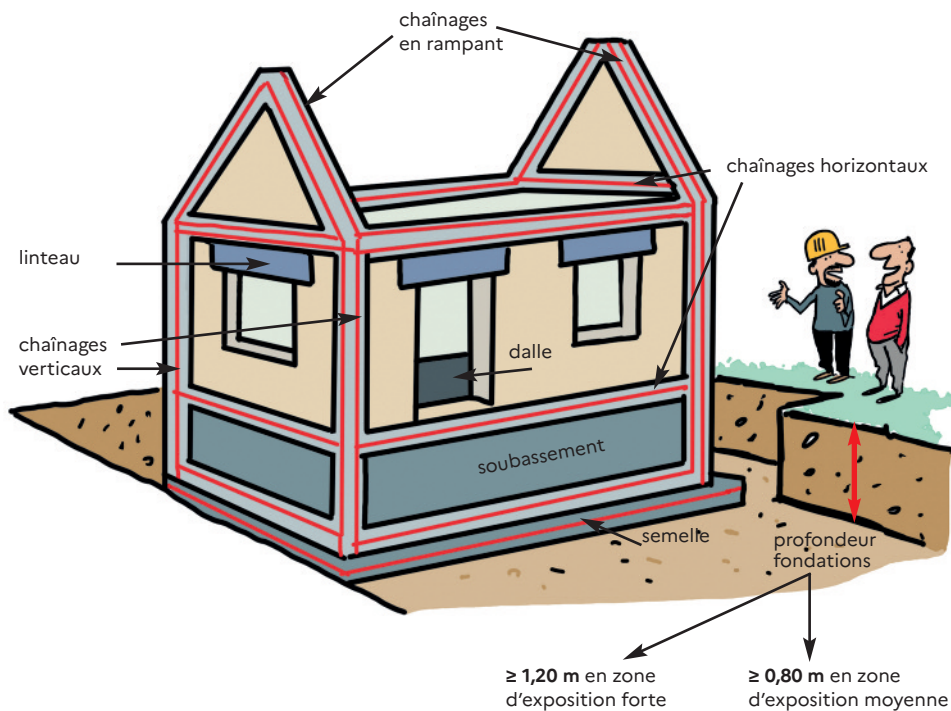
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

## POUR EN SAVOIR PLUS...

---

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP  
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia  
92055 La Défense  
France

**Construire en terrain argileux**  
La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021