



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

4.1

Règlement de zones



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>	<b><u>2</u></b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b><u>28</u></b>
▪ Zones UA	29
▪ Zones UB	46
▪ Zones UI	62
▪ Zones UJ	76
▪ Zones UL	89
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b><u>100</u></b>
▪ Zones AU	101
▪ Zone 2AU	117
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b><u>124</u></b>
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b><u>139</u></b>

## TITRE I :

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

---

## Article 1 - Lexique

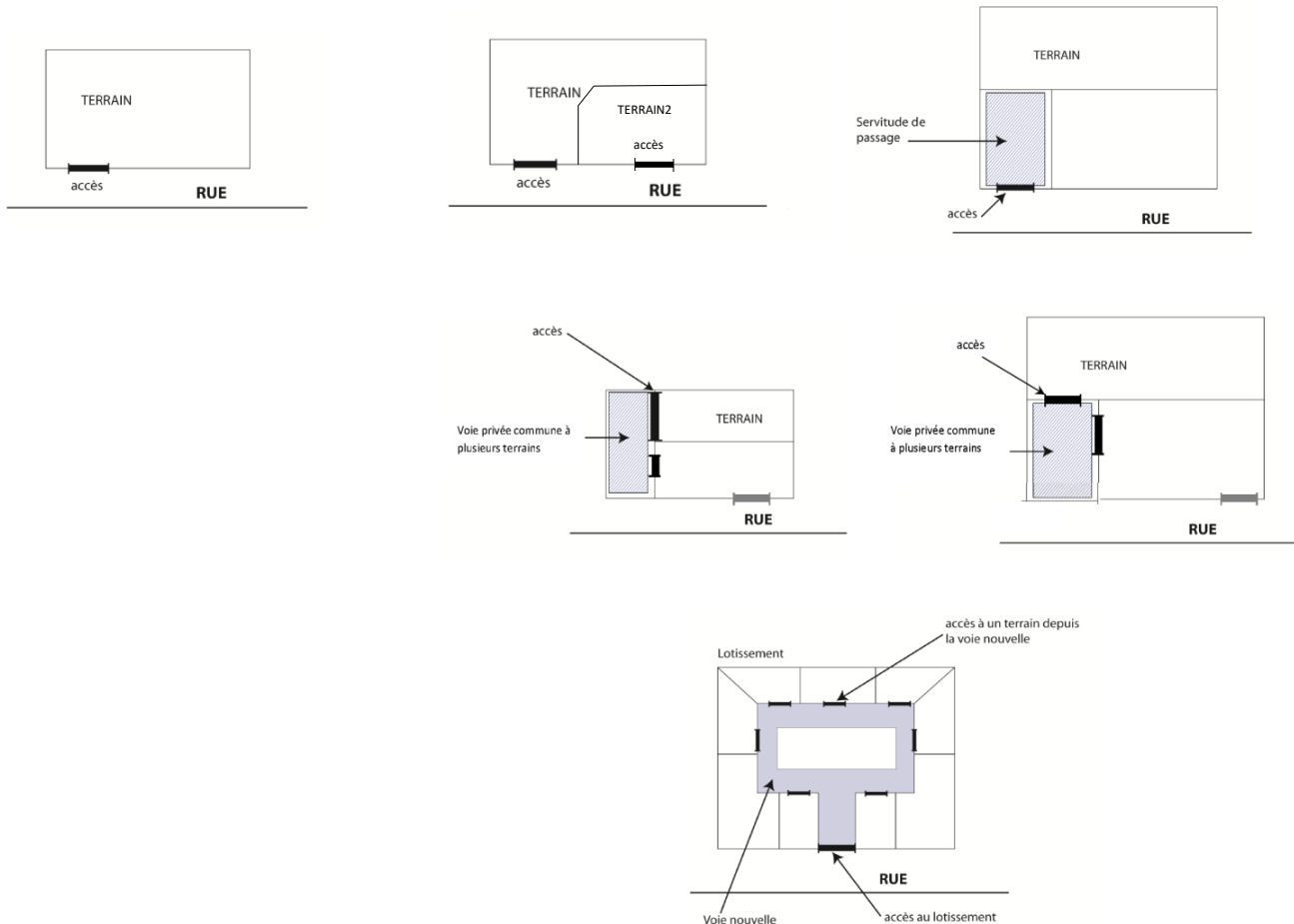
**Abri de jardin** : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**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.

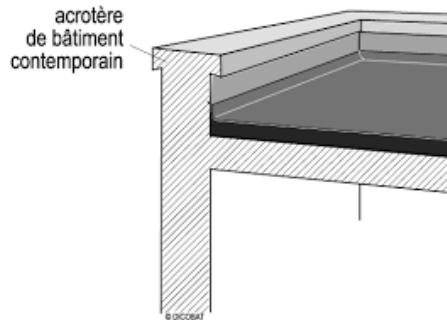
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être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



**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.

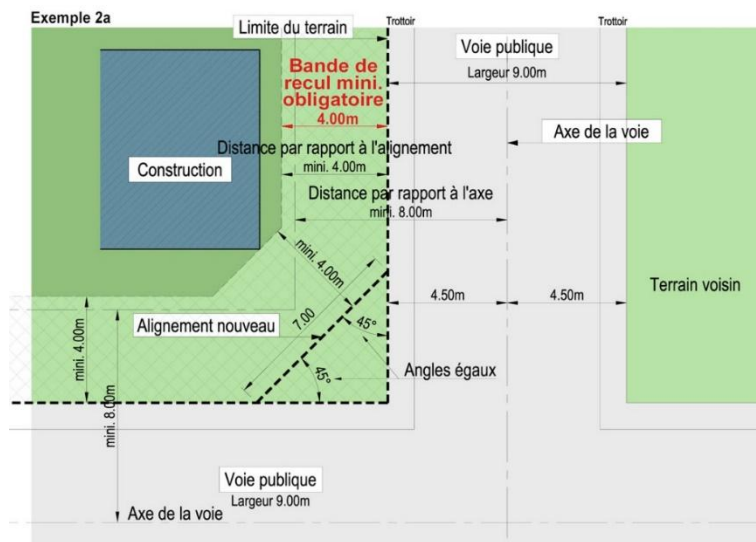


### Affouillement de sol

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

**Alignement par rapport aux voies** : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



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

**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.

**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 mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Changement de destination** : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf 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 (destinées à fermer un passage ou un espace).

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 compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

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

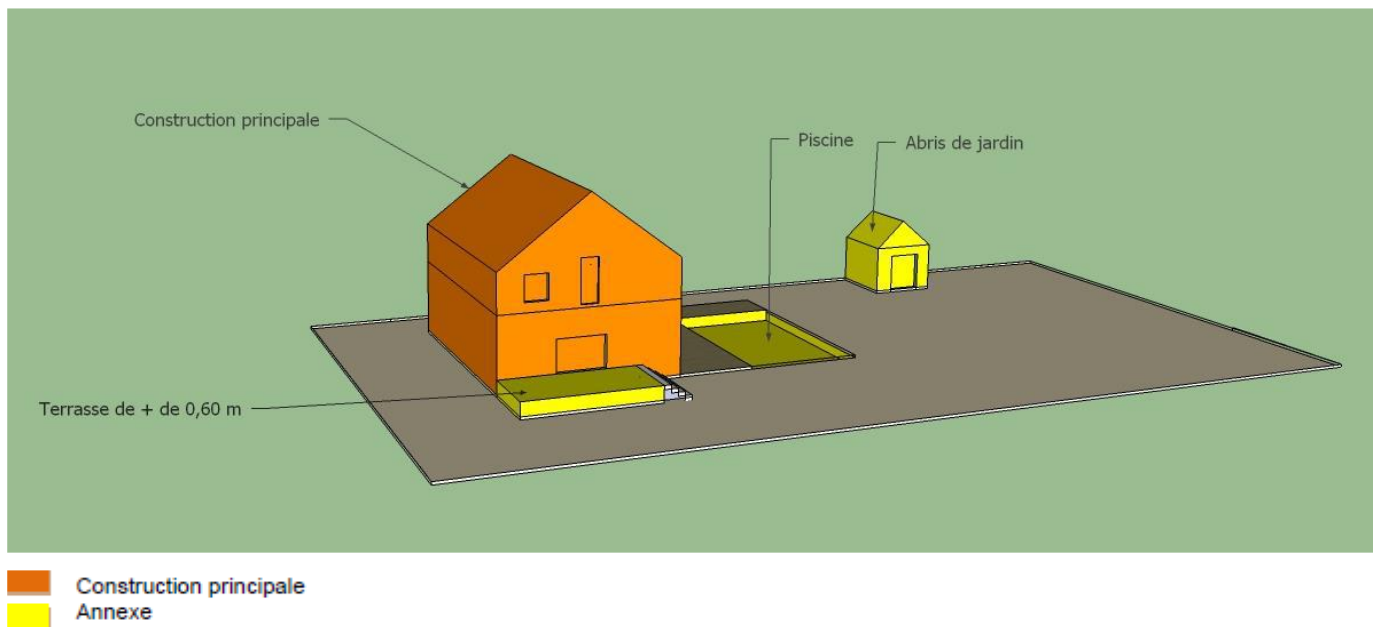
La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ 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).

### Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.



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

**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 :**

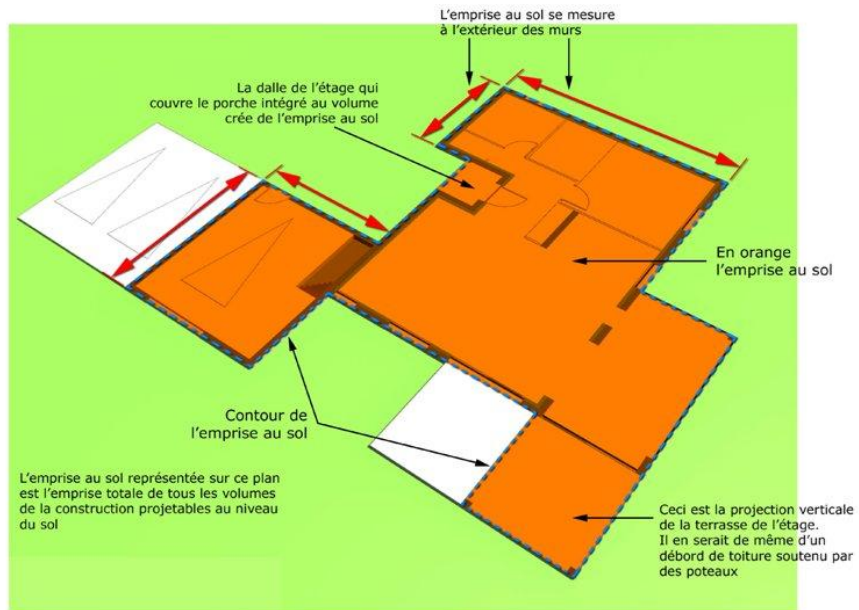
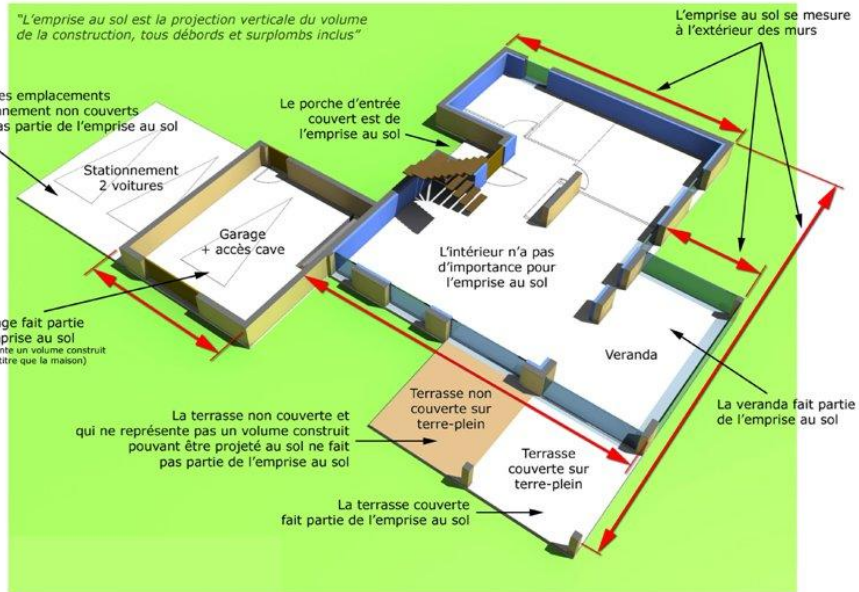
Juridiquement qualifié d' «affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à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

**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.

**Emplacement Réserve (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'acquérir 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.

### L’emprise au sol à partir d’un exemple



Source : moinsde170.com

**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 défrichage des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

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

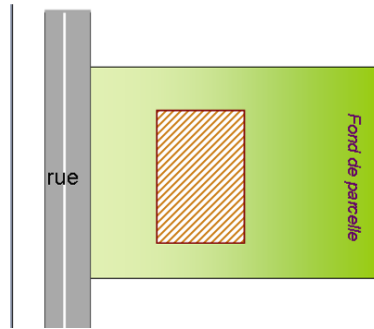
**Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

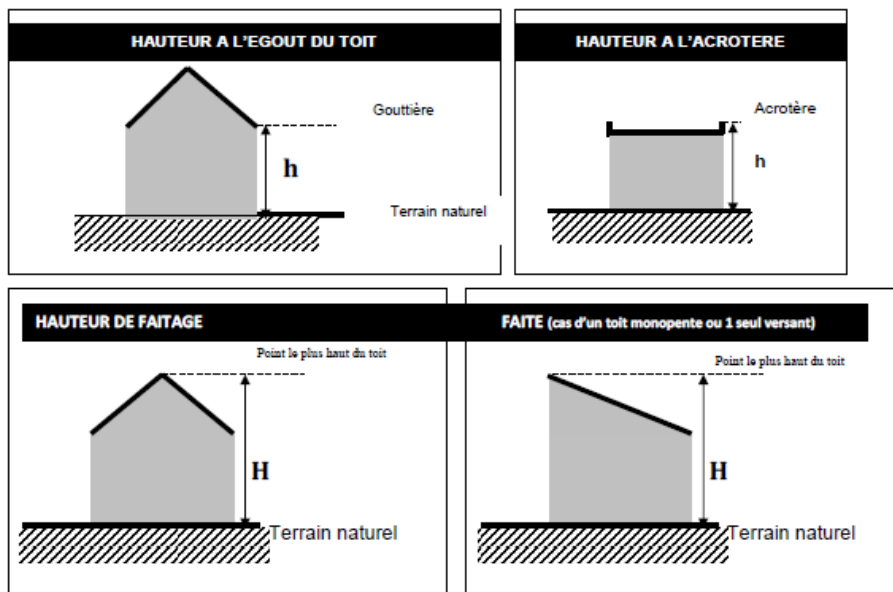


**Fond de parcelle** : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Gabarit (définition lexicque national)** : 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.

**Hauteur (définition lexicque national)** : 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.

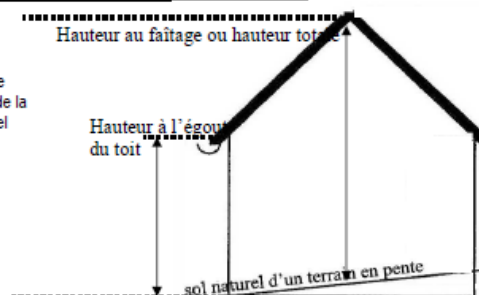


**CAS D'UN TERRAIN EN PENTE**

Dans le cas d'un terrain en pente,

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous point de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

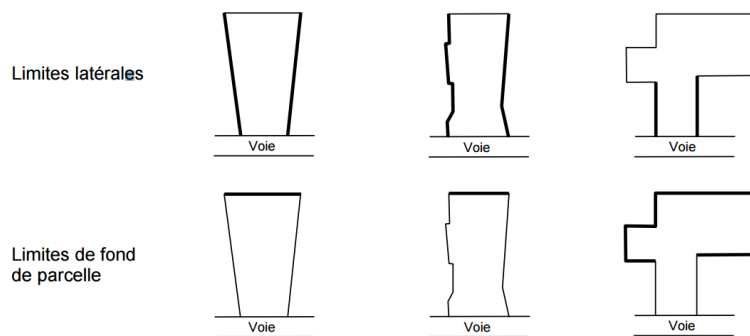
- la hauteur au faîtage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux



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

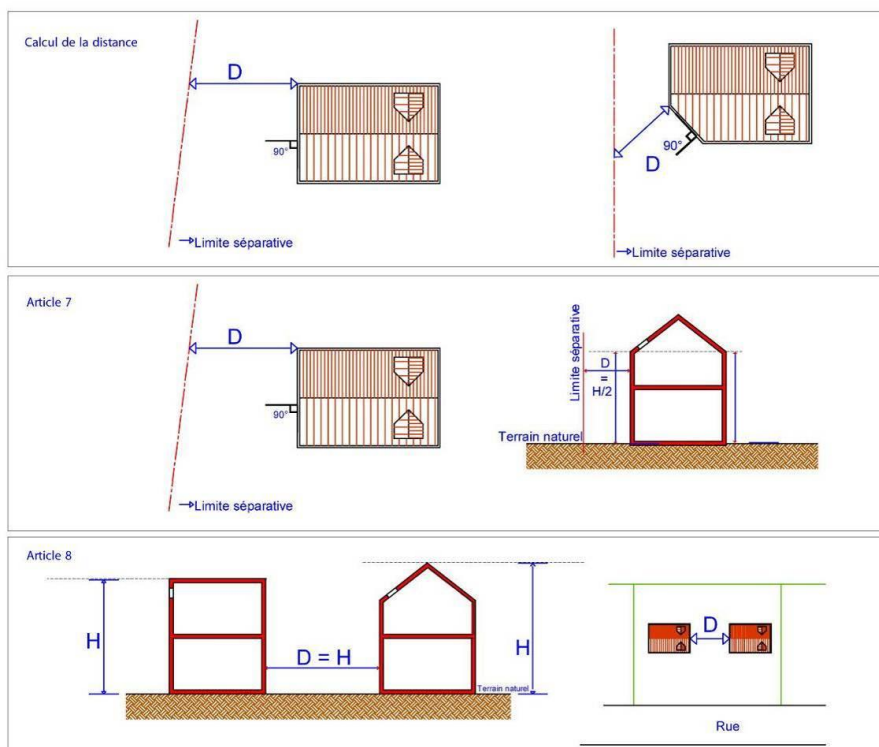


**Local accessoire (définition lexicque national) :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Lucarne :** Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Marge de recul ou de retrait :** Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

### ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



**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

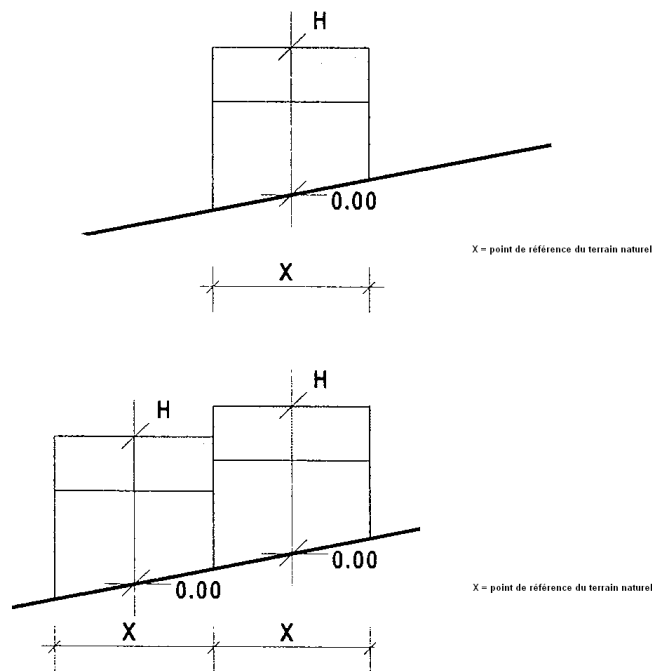
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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.

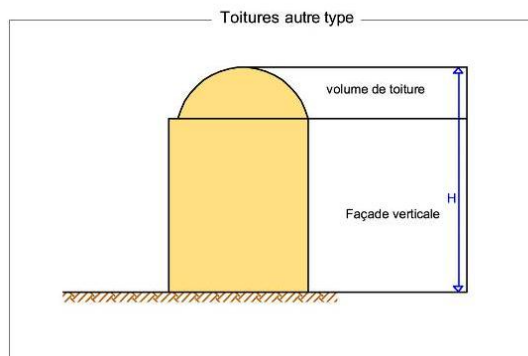
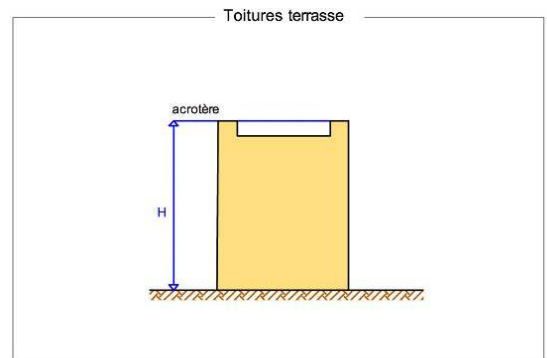
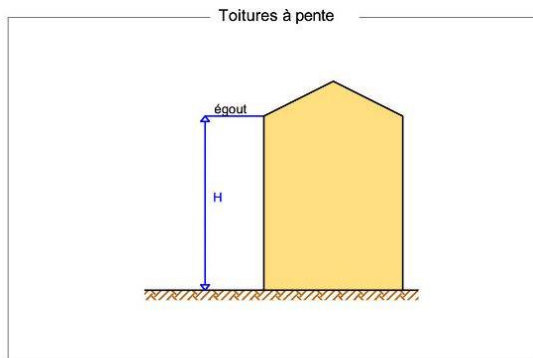
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

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).



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

**Ouverture de toit :** Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non 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

**Places commandées :** Les places 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 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

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

Exemples :



**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

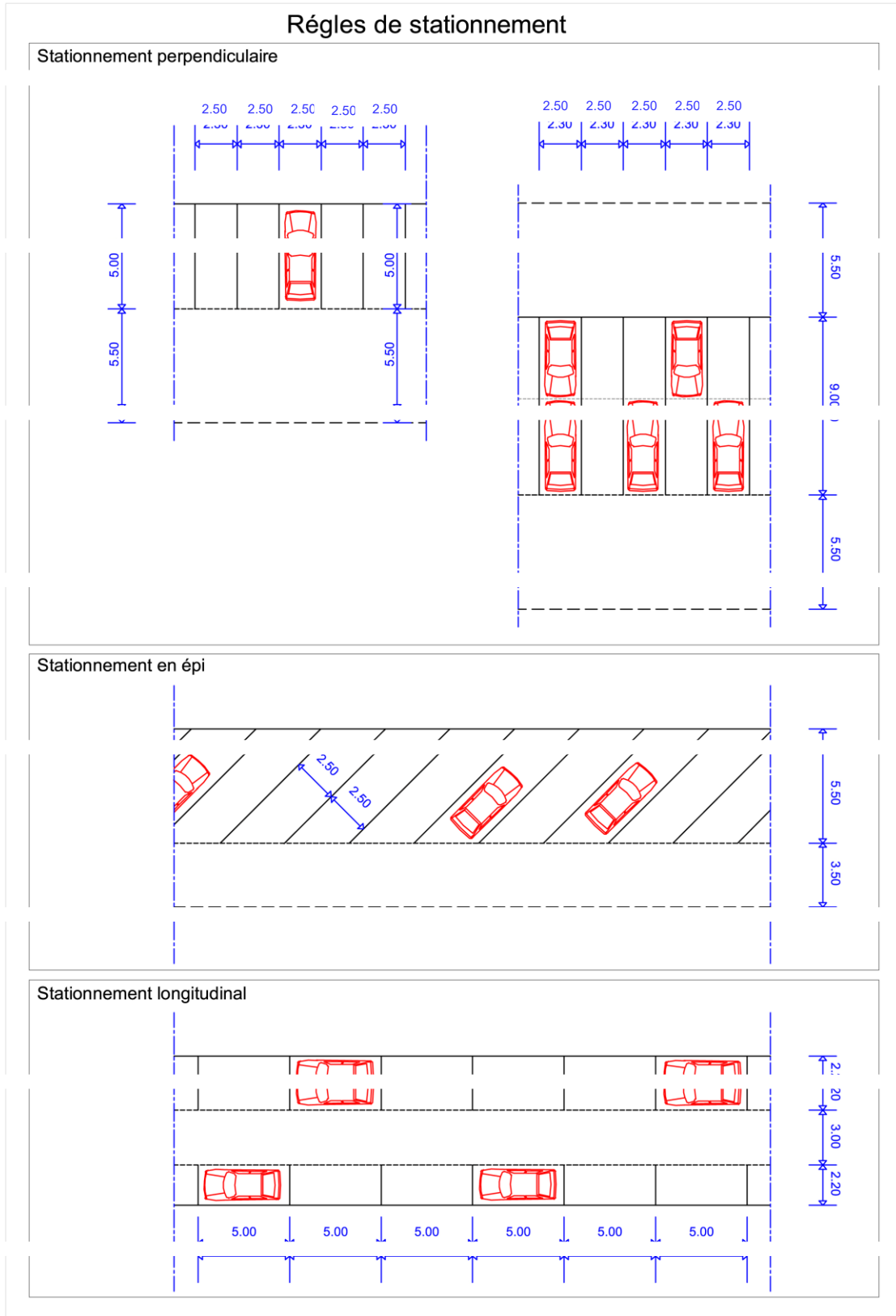
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**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.

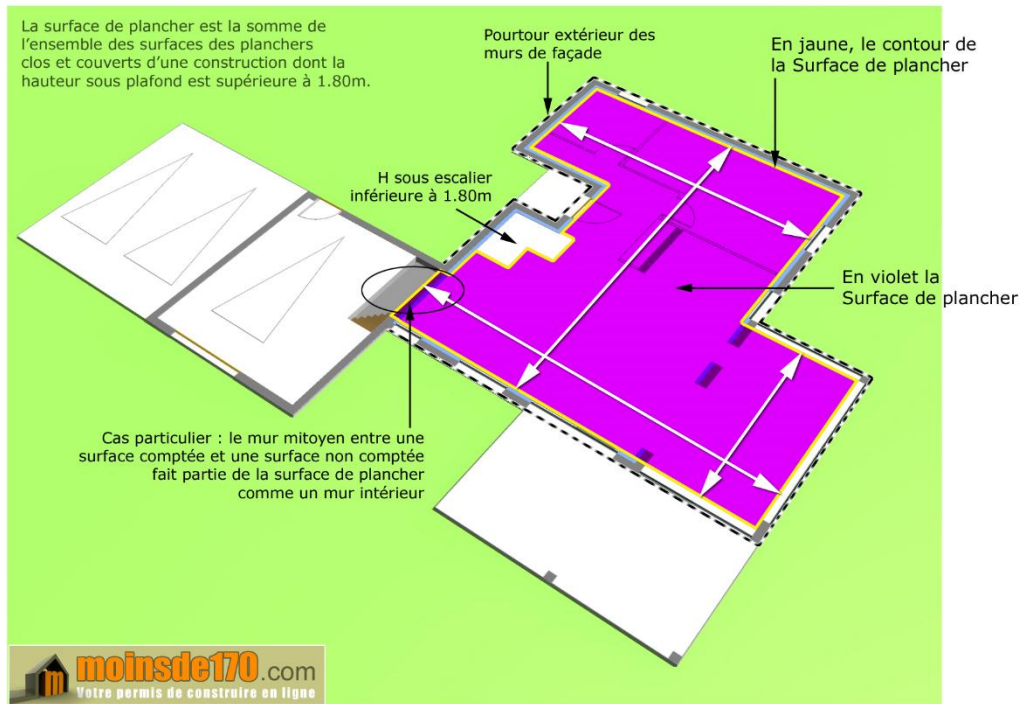
**Stationnement :** Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



**Surface habitable d'un logement :** 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.

### #1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale



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

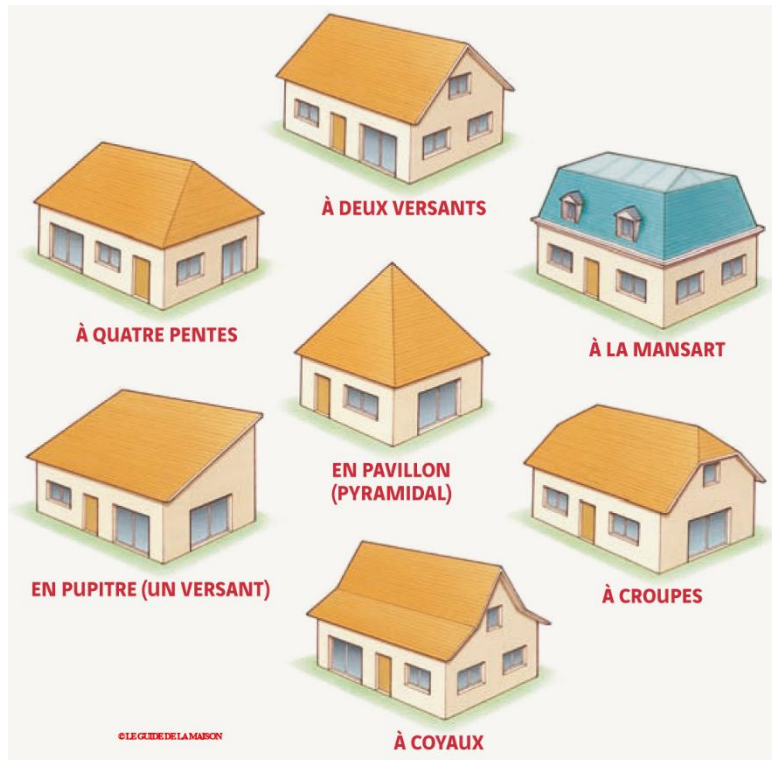
« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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



**Unité foncière :** Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## 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.

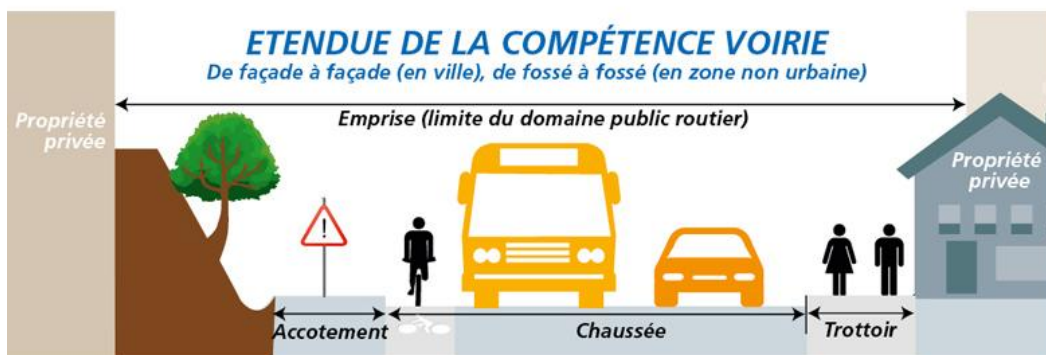
**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- 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 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 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.



## Article 2 – Champ d'application territorial du plan

---

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

## Article 3 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

### 1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - relatif aux routes à grande circulation.
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :
  - Aux périmètres sensibles ;
  - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
  - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### 2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

La réglementation 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).

#### Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique (cf. carte et arrêtés préfectoraux joints en annexe) :

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir aux articles du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE V). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (moyens et faibles), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre V) du présent règlement.

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

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

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

## **Article 4 - Division du territoire en zones**

---

### **4.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE :**

**Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.

**Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.

**Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs habités ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **4.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires :**

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

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU.** Elles font l'objet des dispositions de l'article 9 ci-après, du titre I.

#### **4.3. LE PLU protège certains espaces boisés**

**Les EBC sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièces n°5 du dossier de PLU.** Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet de dispositions figurant dans les rappels divers en introduction des différentes zones, ainsi qu'aux parties II-2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) concernées.

#### **4.4. LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine**

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ils sont annexés en pièce n°4.2.

## **Article 5 - Adaptations mineures**

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toutes les éventuelles adaptations mineures accordées seront annoncées au conseil municipal.

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 6 – Permis de démolir, clôtures et divisions

---

**Les démolitions** sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

En outre, et comme le propose l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que « [...] dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet [soit] apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

Ce positionnement est à apprécier dans le sens de garantir une pérennisation des règles choisies et d'une harmonisation des implantations de nouvelles constructions au regard notamment du respect des distances aux limites séparatives et des modalités liées à l'emprise au sol maximale autorisée.

Ainsi, les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées dans l'ensemble des règles d'implantation des constructions édictées dans les zones urbaines.

## Article 7 – Reconstruction à l'identique de bâtiments

---

Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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 – légalement construit - a été détruit par sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise en fonction des règles du PLU en vigueur.

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 8 – Espaces Boisés Classés

---

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 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 aux articles L 113-1 à -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 l'article L 311-1 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 au titre aux articles L 113-1 à L113-2 du code de l'urbanisme et 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'une 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
- Dans le cas d'arbres dangereux, chablis (renversés) ou morts, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

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

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

## Article 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

---

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



***Trame Emplacement Réservé***

### I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

### II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

## Article 10 – Modalités liées aux emplacements et aires de stationnements

---

### Impossibilité de réalisation d'emplacements et aires de stationnements :

L'article L151.1.12 du code de l'urbanisme précise que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 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.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

## **Article 11 – Zones humides**

---

L'inventaire des zones humides du SAGE Nappes de Beauce distingue deux catégories de zones humides :

### **LES ZONES HUMIDES AVÉRÉES :**

La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites (pour le compte de la CLE du SAGE Orge-Yvette) a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. **Leur protection doit être assurée.** Elles sont reportées sur le plan 5.1 « plans de zonage ».

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc 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 ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le remblaiement des dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

**Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC (*Éviter-Réduire-Compenser*)** afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappes de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :

- 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

**L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.**

**LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES**, en raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée (*au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement*).

Dans ces secteurs (*reportés en annexe du présent règlement écrit*), les porteurs de projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol.

**Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC (*Éviter-Réduire-Compenser*)** afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE nappes de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :

- 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

**L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.**

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité et de fonctions hydrauliques, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. À cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,) ou la recréation d'une zone humide de nature équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. À défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet. Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement.

## **Article 12 – La prise en compte des risques d'inondation**

---

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation par ruissellement ainsi que par celui de remontée de nappes ; Les articles I-2 « *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES* » des zones concernées énoncent les prescriptions et recommandations à respecter dans ces zones :

Pour le risque d'inondation par ruissellement :

« En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation. »

Pour le risque d'inondation par remontée de nappes :



« En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe. »



## TITRE II :

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone UA est constituée par le tissu le plus ancien de la commune, des habitations groupées.

Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces.

La zone UA se compose de deux sous-zones :

- *La zone UAa est constituée par le tissu le plus ancien de la commune. Cette zone regroupe un monument historique, des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces.*
- *La Zone UAb est située dans le centre ancien. Elle concentre les bâtiments de l'ancien château et le pigeonnier. La zone a pour vocation de préserver le bâti existant tout en permettant une reconversion fonctionnelle des locaux.*

L'objectif du règlement est de préserver le caractère ancien du centre bourg tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité (commerces).

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

**UA1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES**
**🚫 INTERDITS**

🟢 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

Zones et secteurs de zones		UAa	UAb
<b>HABITAT</b>	Logement et Hébergement	🟢🟡	🟢🟡
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail,	🟢🟡	🚫 / 🟡
	Restauration,	🟢	🟢
	Commerce de gros,	🚫	🚫
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🟢🟡	🟢🟡
	Hébergement hôtelier et touristique,	🟢🟡	🟢🟡
<b>ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	🟢	🟢
	Salles d'art et de spectacles,		
	Équipements sportifs,		
	Autres équipements recevant du public		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	Exploitation agricole	🟢🟡	🚫
	Exploitation forestière	🚫	🚫
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	🚫	🚫
	Entrepôt	🚫	🚫
	Bureau	🟢	🟢
	Centre de congrès et d'exposition	🟢	🟢

Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

## UA2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 📍 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (respect de la composition des façades, préservation des matériaux d'origine, maintien des modénatures, etc.). Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

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.

#### ▪ 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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

■ **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

**🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES**

**En UAa et UAb :**

Les constructions et aménagements de locaux notamment les bureaux et services, les équipements sociaux, sportifs, culturels et les commerces ;

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- **Les activités artisanales, bureaux, services** si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage ;

**Les constructions et installations à usage agricole** sont autorisées :

- S'il s'agit d'extensions ou d'annexes ou de compléments à des installations existantes ;
- Si elles sont utiles à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Si elles n'engendrent pas de nuisances ou risques pour le voisinage et sont compatibles avec l'environnement urbain.

**La transformation d'anciens corps de ferme en habitation dans les volumes existants**, sous réserve de préserver l'aspect extérieur et les volumes extérieurs des bâtiments existants.

**L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.

**L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du bourg ;

**En UAb uniquement :**

Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale de l'ensemble, qu'elles soient réalisées dans les mêmes matériaux et suivant les mêmes principes architecturaux que les bâtiments situés dans la zone ;

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

**UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

### **En UAa uniquement :**

Dans les opérations nouvelles comportant au moins 5 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

## **UA4 - Volumes et implantations**

### **4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées de plain-pied

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### **REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- **en UAa** : 40 % de la superficie du terrain
- **en UAb** : 30 % de la superficie du terrain

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

### **4.2. HAUTEUR MAXIMALE**

#### **DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

### **REGLES GENERALES :**

**En UAa :** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages et dépendances non intégrés dans le volume de la construction principale ne peut excéder 5,00 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

**En UAb :** La hauteur des bâtiments annexes et des extensions acceptées ne peut dépasser la hauteur des constructions existantes.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés, avec une hauteur maximale n'aggravant pas l'exception et en respectant les aspects architecturaux de la construction préexistante si celle-ci était repérée au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

## **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **■ Par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

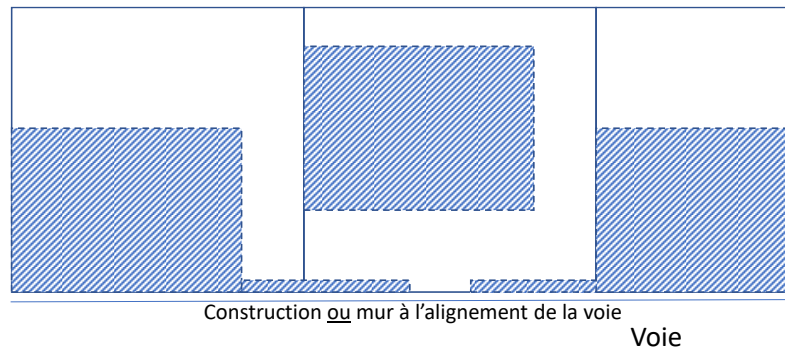
*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

## REGLES GENERALES :

### En UAa :

Les constructions seront 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).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait, avec un minimum de 6 mètres, est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs d'une hauteur maximale de 1,6 mètres ou par les deux.



Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article suivant.

### En UAb :

Les constructions devront être implantées conformément à l'existant.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

### ■ Par rapport aux limites séparatives

#### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

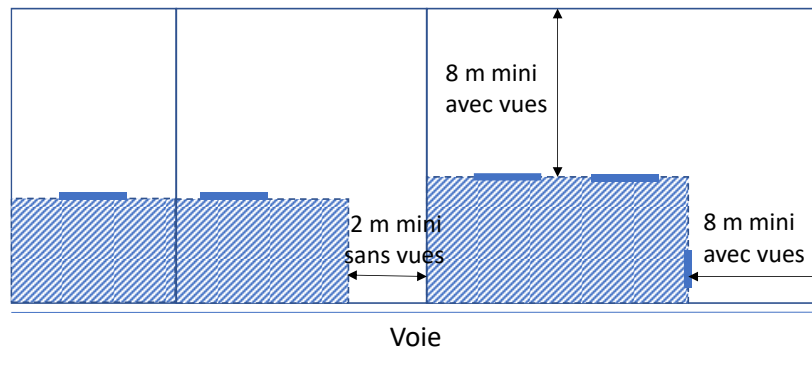
## REGLES GENERALES :

### En UAa :

Les constructions peuvent être implantées **sur plusieurs limites séparatives ou sur une seule.**

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

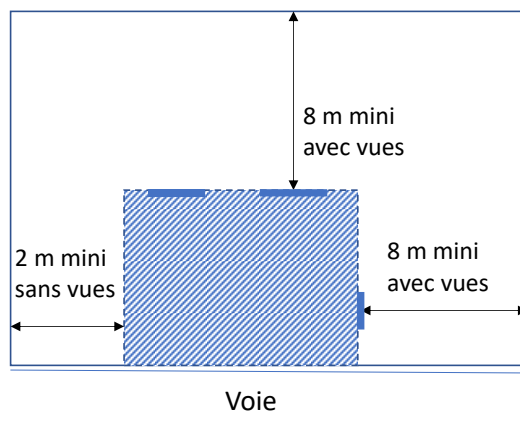
- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les portes pleines, les ouvertures à soufflet ou des châssis à verres translucides ne sont pas assimilées à des vues (cf lexique).
- au moins 2 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.



### En UAb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec une distance :

- d'au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les portes pleines, les ouvertures à soufflet ou des châssis à verres translucides ne sont pas assimilées à des vues (cf lexique).
- d'au moins 2 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. Cependant, la construction ne peut excéder 6 mètres sur la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## ■ Par rapport aux autres constructions

### DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

### REGLES GENERALES :

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 ;
- 2,50 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Dans le cas de la création d'une seconde construction sur un même terrain, celle-ci ne devra pas présenter de baie (s) permettant des vues vers la première construction.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) : les garages et abris de jardin pourront être implantés à au moins 1,00m de la construction principale ou dans sa continuité.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## **UA5** - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,

Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg. Seront privilégiés les matériaux traditionnels et naturels (bois, pierre, terre cuite ou métal).

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

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

**De plus, en UAb** : les extensions, annexes et dépendances devront être réalisées avec des matériaux traditionnels et naturels et en suivant les principes architecturaux qui ont été utilisés pour les bâtiments situés dans la zone.

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

#### **Formes de toitures :**

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 32 et 45°.

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 des parties de constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise.

Les toitures doivent respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

La couverture sera réalisée en tuiles, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli. Les tons brun ou chocolat sont interdits.

Seront privilégiés la pose de tuiles en terre cuite de petit format pour les édifices anciens, la densité des tuiles devra :

- être identique à l'existant (22 ou 55 /m<sup>2</sup> minimum) pour une procédure de rénovation d'un bâtiment ancien,
- être identique à celle de la construction principale (22 ou 55 /m<sup>2</sup> minimum) pour une procédure d'extension d'une construction existante.

Seront privilégiés la pose de tuiles d'aspect petit moule pour les constructions neuves ; la densité des tuiles devra être de 22 /m<sup>2</sup> minimum.

Sont déconseillés pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux.

#### **Les ouvertures en toiture**

Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas **25 %** de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.

#### **Édicules et ouvrages en toitures :**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. 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 façades

### Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les façades, si elles sont en pierre, devront présenter un rejointoiement à la chaux au nu de la pierre.

Les locaux accessoires (*cf. lexicque*) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

### Ouvrages et éléments techniques en façade

Sont interdits tous dispositifs énergétiques ou tout élément ajouté à la façade (panneaux solaires, climatiseurs, antennes, ...) posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

## ■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## 5.3. LES CLOTURES

### ■ Les interdictions

Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton n'ayant pas d'aspect ton pierre clair,

- Les grillages, en limite sur les voies et sans soubassement,
- Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

### ■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres de pays apparentes ou enduites en chaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, d'une hauteur totale maximale de 1,60 m, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la

grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

#### ■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

#### ■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

### 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 expresse 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.

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

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## UA6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### DEFINITION ET APPLICATION :

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations*

#### REGLES GENERALES :

Les espaces végétalisés représenteront :

- en UAa : au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en UAb : non réglementé

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure *en annexe au présent règlement*.

Dans les opérations comportant au moins 10 logements, il sera prévu un espace vert commun (square, parc, aire de jeux.)

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

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

## **UA7 - Stationnements**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES**

DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES

*Longueur : 5,00 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.*

### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

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

2 places/logements sur la propriété.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place 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.

***Pour les activités autorisées autres que celles citées ci-après :*** Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement

***Pour les activités de bureaux :*** 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

***Pour les commerces***

- pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
- pour les commerces compris entre 100 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface au moins égale à 60 % de la surface de vente sera affectée au stationnement.

***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement pour 1 chambres.

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

## **7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES**

**Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## **7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

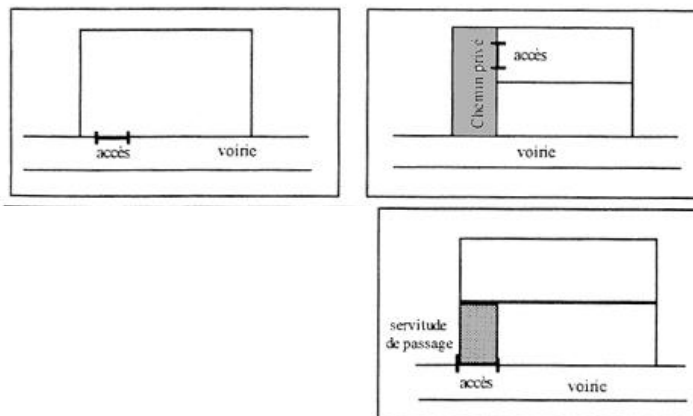
Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## UA8 - Desserte par les voies publiques ou 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.



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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés**

## 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Par ailleurs, les voies nouvelles doivent obligatoirement permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UA9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### 2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.

Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).

- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
- L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).

Toute installation 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.

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)**

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

# ZONE UB

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone **UB** est constituée par les extensions pavillonnaires périphériques au centre ancien..

La zone **UB** se compose de deux sous-zones :

- *La zone **UBa** est située en périphérie de la zone **UA**, elle est moins dense et correspond aux extensions récentes de l'urbanisation de la commune.*
- *La Zone **UBb** est située à l'Est du centre ancien. Elle regroupe des logements construits sur des pentes et en lisière d'un espace boisé classé.*

L'objectif du règlement de la zone **UB** est de préserver le cadre de vie agréable de ces secteurs, notamment au contact des marges urbaines avec les espaces agricoles tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou des commerces.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

**UB1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES**
**🚫 INTERDITS**

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (*Voir UB2*)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (*voir UB2*)

Zones et secteurs de zones		UBa	UBb
<b>HABITAT</b>	Logement	🟢🟡	🟢🟡
	Hébergement	🟢🟡	🟢🟡
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail,	🟢🟡	🟢🟡
	Restauration,	🟢	🟢
	Commerce de gros,	🚫	🚫
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🟢🟡	🟢🟡
	Hébergement hôtelier et touristique,	🟢🟡	🟢🟡
<b>ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public	🟢	🟢
	Exploitation agricole	🟢🟡	🟢🟡
	Exploitation forestière	🚫	🚫
	Industrie	🚫	🚫
	Entrepôt	🚫	🚫
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Bureau	🚫	🚫
	Centre de congrès et d'exposition	🚫	🚫

Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

## UB2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 🔗 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### ▪ 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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

### 🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment les activités artisanales et services, les équipements sociaux, sportifs, culturels.

- Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'ils n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions et installations à usage agricole sont autorisées :
  - S'il s'agit d'extensions ou d'annexes ou de compléments à des installations existantes ;
  - Si elles sont utiles à l'activité de l'exploitation agricole ;
  - Si elles n'engendrent pas de nuisances ou risques pour le voisinage et sont compatibles avec l'environnement urbain.
- L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :** Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## **UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Dans les opérations nouvelles comportant au moins 5 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

## **UB4 - Volumes et implantations**

### **4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

*DEFINITION ET APPLICATION :*

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière). Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées de plain-pied*

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

**REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- **en UBa** : 25 % de la superficie du terrain
- **en UBb** : 20 % de la superficie du terrain

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

## **4.2. HAUTEUR MAXIMALE**

### *DEFINITION :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

### **REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages et dépendances non intégrés dans le volume de la construction principale ne peut excéder 5,00 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Pour les garages et bâtiments annexes autorisés en limite séparative, et non accolés à la construction principale, leur hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m (entre le niveau naturel du sol et le faîtage).

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

##### DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

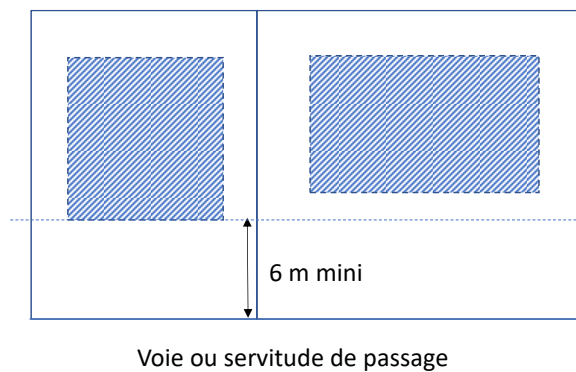
Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

##### REGLES GENERALES :

##### En UBa :

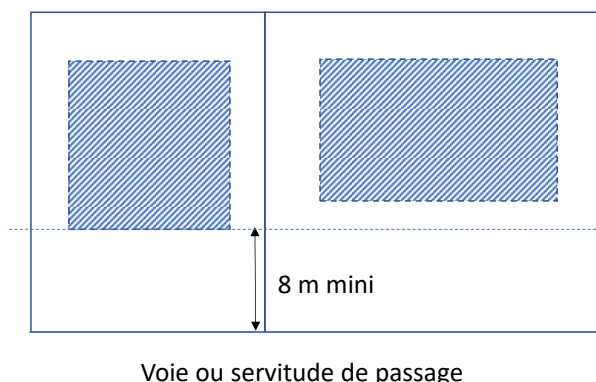
Les constructions seront implantées à **au moins 6 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).



Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article suivant.

##### En UBb :

Les constructions seront implantées à **au moins 8 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).



Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article suivant.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

#### ■ Par rapport aux limites séparatives

##### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

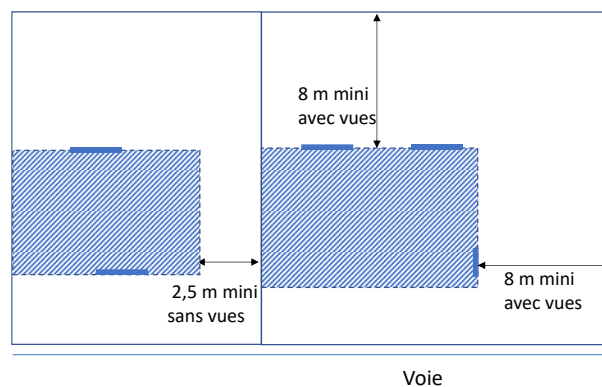
### REGLES GENERALES :

#### En UBa :

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

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

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les portes pleines, les ouvertures à soufflet ou des châssis à verres translucides ne sont pas assimilées à des vues (cf lexique).
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.



#### En UBb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les portes pleines, les ouvertures à soufflet ou des châssis à verres translucides ne sont pas assimilées à des vues (cf lexique).
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. Cependant, la construction ne peut excéder 6 mètres sur la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

### ■ Par rapport aux autres constructions

#### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

## **REGLES GENERALES :**

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 ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Dans le cas de la création d'une seconde construction sur un même terrain, celle-ci ne devra pas présenter de baie (s) permettant des vues vers la première construction.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) : les garages et abris de jardin pourront être implantés à au moins 1,00 m de la construction principale ou dans sa continuité.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## UB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,

Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

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

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

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

#### ***Formes de toitures :***

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 32 et 45°.

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 des parties de constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise.

Les toitures doivent respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

La couverture sera réalisée en tuiles au nombre de 22 / m<sup>2</sup> minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont interdits.

**Les toitures terrasses** sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les habitations,
- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- si elles sont végétalisées.

Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### **Les ouvertures en toiture**

Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas **35 %** de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.

### **Édicules et ouvrages en toitures :**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. 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 façades

### **Aspect des façades**

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les façades, si elles sont en pierre, devront présenter un rejointoiement à la chaux au nu de la pierre.

Les locaux accessoires (*cf. lexique*) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

### **Ouvrages et éléments techniques en façade**

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

## ■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## 5.3. LES CLOTURES

### ■ Les interdictions

- Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton n'ayant pas d'aspect ton pierre clair,
- Les grillages, en limite sur les voies et sans soubassement,
- Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

#### ■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres de pays apparentes ou enduites en chaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, ou grillage d'une hauteur totale maximale de 1,60 m, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

#### ■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

#### ■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

### 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## UB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

*DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.*

#### **REGLES GENERALES :**

Les espaces végétalisés représenteront :

- **en UBa** : au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain
- **en UBb** : au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure *en annexe au présent règlement*.

Dans les opérations comportant au moins 10 logements, il sera prévu un espace vert commun (square, parc, aire de jeux.)

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

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

## **UB7 - Stationnements**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES**

DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES

*Longueur : 5,00 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.*

### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

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

2 places/logements sur la propriété.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place 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

***Pour les activités autorisées autres que celles citées ci-après : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement***

***Pour les commerces***

- o pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de normes.
- o pour les commerces compris entre 100 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface au moins égale à 60 % de la surface de vente sera affectée au stationnement.

***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement pour 1 chambres.

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

## **7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES**

**Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- o d'au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- o d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## **7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

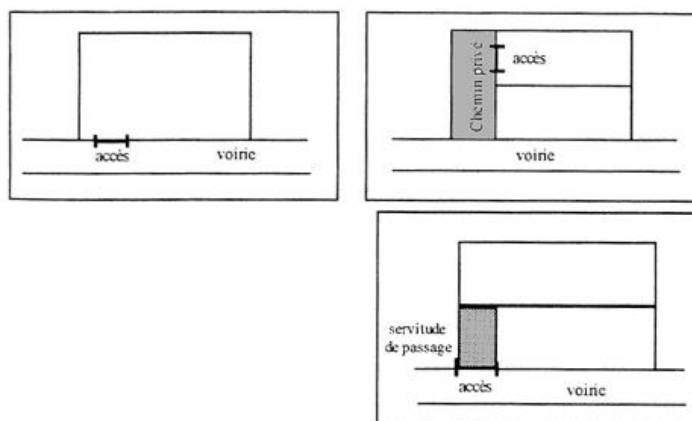
Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## UB8 - Desserte par les voies publiques ou 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, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés.**

## 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UB9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).

- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
- L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
- Toute installation 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.

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)**

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

# ZONE UI

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone UI se compose de trois sous-zones :

- **La zone UIa** regroupe les établissements industriels situés à l'entrée est de la commune sur la Route d'Etampes.  
L'objectif du règlement de la zone UIa est de préserver le caractère boisé du secteur tout en permettant l'extension et la diversité des activités existantes.
- **La zone UIb** regroupe les aires de stationnement face à la ZAC de la Sucrerie, le long de la Route d'Etampes.  
L'objectif du règlement de la zone UIb est de préserver les espaces agricoles environnant en évitant un étalement non maîtrisé des aires de stationnement et en maintenant les aires de stationnement dans leurs limites actuelles.
- **La zone UIc** contient un garage de réparation mécanique automobile.  
L'objectif du règlement de la zone UIc est maintenir la vocation existante du site, sans l'étendre à ses abords.

## RAPPELS DIVERS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

**UI1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES**
**🚫 INTERDITS**

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UI2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir UI2)

Zones et secteurs de zones		U1a	U1b	U1c
▪ HABITAT	▪ Logement	🚫	🚫	🚫
	▪ Hébergement	🚫	🚫	🚫
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,	🟢	🚫	🟢
	▪ Restauration,	🚫	🚫	🚫
	▪ Commerce de gros,	🟢	🚫	🚫
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🚫	🚫	🟢
	▪ Hébergement hôtelier et touristique,	🚫	🚫	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,			
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,			
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	🟢	🟢	🟢
	▪ Salles d'art et de spectacles,			
	▪ Équipements sportifs,			
	▪ Autres équipements recevant du public			
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole	🚫	🚫	🚫
	▪ Exploitation forestière	🚫	🚫	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie	🟢	🚫	🚫
	▪ Entrepôt	🟢	🚫	🚫
	▪ Bureau	🟢	🚫	🟢
	▪ Centre de congrès et d'exposition	🟢	🚫	🚫

### Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**De plus en Ulb :** les activités de garage, d'entretien et de réparation mécanique.

## UI2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 📍 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS \_\_\_\_\_

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :**

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

- **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

- **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée (repérée sur le plan de zonage aux environs du plan d'eau situé à l'Est du site de la fonderie) selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera

nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappes de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

#### **🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES**

Les activités économiques et les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'ils n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage ;

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** : Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## **UI3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Non réglementé

## UI4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées de plain-pied*

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### **REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- **en U1a** : 40 % de la superficie du terrain
- **en U1b** : 5 % de la superficie du terrain
- **en U1c** : 30 % de la superficie du terrain

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

#### **DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

#### **REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage **en U1a**
- 3 mètres à l'égout **en U1c**.
- Non réglementé **en U1b**.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

##### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

##### **SOUS RESERVE DES 75M EN UIA**

##### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement existant ou à créer.

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

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

#### ■ Par rapport aux limites séparatives

##### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

##### **REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait :

- Soit avec un recul d'au moins 2,5 m ;
- Soit avec un recul d'au moins 8 m, s'il existe des vues (cf. lexique).

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans

le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

#### ■ Par rapport aux autres constructions

##### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

##### **REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires ;

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## **UI5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**

### **5.1. GENERALITES**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,

Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

#### ***Édicules et ouvrages en toitures :***

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. 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 façades

#### ***Aspect des façades***

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les locaux accessoires (cf lexique) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

#### ***Ouvrages et éléments techniques en façade***

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

## 5.3. LES CLOTURES

### ■ Les interdictions

Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton n'ayant pas d'aspect ton pierre clair,

Les grillages, en limite sur les voies et sans soubassement,

Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

### ■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m.

- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté de grilles, d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètres, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

#### ■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

#### ■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

### 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## UI6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.*

#### **REGLES GENERALES :**

Les espaces végétalisés représenteront :

- En U1c : une superficie d'au moins 50% du terrain devra être traité en espace végétalisé de pleine terre.
- En U1a et U1b : non réglementé

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

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

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

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

### **De plus, spécialement en U1b :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement et faire l'objet d'un traitement paysager et plus particulièrement de leurs abords et de leurs zones de contact avec les espaces agricoles et les zones urbanisées proches. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

## **U17 - Stationnements**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

### **Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules*

### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

- ***Pour les activités de bureaux :*** 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ***Pour les activités artisanales, commerciales et industrielles :*** une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.
- ***Pour les activités de restauration :*** 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- ***Autres occupations du sol :***

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

## 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

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

A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries :**

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues.

**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.

## 7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

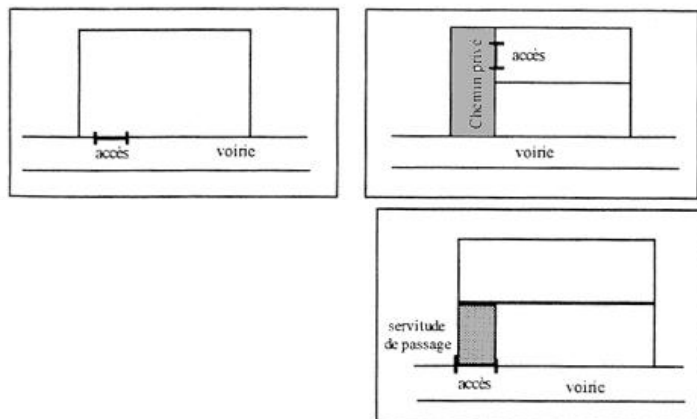
Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## UI8 - Desserte par les voies publiques ou privées

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, 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,

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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés**

### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 10,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## U19 – Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
  - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
  - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
  - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
- Toute installation 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.

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)**

- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
- En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- 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.
- Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques.

# ZONE UJ

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone UJ caractérise la zone d'activités de la Sucrierie localisée de part et d'autre de la limite communale avec Etampes.

L'objectif du règlement est de reconnaître les règles initialement inscrites lors de la création de la ZAC et de permettre le développement de pratiques d'aménagement intégrant les enjeux du développement durable

## RAPPELS DIVERS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

## UJ1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

### 🚫 INTERDITS

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UJ2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir UJ2)

Zones et secteurs de zones		UJ
▪ HABITAT	▪ Logement	🟡🟡
	▪ Hébergement	🚫
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,	🟢
	▪ Restauration,	🟢
	▪ Commerce de gros,	🟢
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🟢
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	▪ Salles d'art et de spectacles,	
	▪ Équipements sportifs,	
	▪ Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole	🚫
	▪ Exploitation forestière	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie	🟢
	▪ Entrepôt	🟢
	▪ Bureau	🟢
	▪ Centre de congrès et d'exposition	🚫

### Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs de loisirs.

## UJ2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 🕒 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

#### ▪ ICPE

Les ICPE sont autorisées à la condition de respecter un processus administratif et procédural strict pour l'obtention des autorisations d'exploitation. Certaines installations peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, etc.) et présenter des dangers (incendie, explosion, etc.) pour l'environnement, la santé et la sécurité publique. Pour ces raisons, elles sont soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En cas d'autorisation délivrée, l'exploitant doit notamment respecter les prescriptions réglementaires édictées par l'arrêté ministériel propre au secteur d'activité concerné.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### ▪ 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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du

site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

### 🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

L'habitation uniquement si elle est liée au gardiennage, à l'entretien et au fonctionnement des installations et occupations du sol autorisées.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :** Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## UJ3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé

## UJ4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées de plain-pied*

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### **REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

## 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

### **DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

### **REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

#### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de l'alignement existant ou à créer, et accompagnées d'un mur à l'alignement de la voirie, conformément aux dispositions de l'article UJ 5 du présent règlement.

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

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

### ■ Par rapport aux limites séparatives

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

**REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait d'au moins 6 m, s'il existe des vues (cf. lexique) et 4 m s'il n'en existe pas.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

■ Par rapport aux autres constructions

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

**REGLES GENERALES :**

Entre deux façades de bâtiments non percées de vues, la distance minimale sera égale à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 m.

Entre deux façades de bâtiments percées de vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment qui lui fait face.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## UJ5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,

Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

#### Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. 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 façades

#### Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les locaux accessoires (cf lexique) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

### **Ouvrages et éléments techniques en façade**

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les antennes seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

#### ■ **Locaux accessoires pour le stockage des déchets**

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## **5.3. LES CLOTURES**

#### ■ **Les interdictions**

Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,

Les grillages, en limite sur les voies,

Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, etc.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

#### ■ **Les clôtures sur voie**

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté de grilles, d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètres, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

Pour les activités ICPE 4734, les hauteurs maximales peuvent atteindre 2,80 m.

#### ■ **Les clôtures en limite séparative**

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum, sauf pour les activités ICPE 4734 où les hauteurs maximales peuvent atteindre 2,80 m.

#### ■ **Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles**

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages verts à large maille. En outre, elles devront favoriser le passage de la petite faune.

## 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## UJ6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein*

#### **REGLES GENERALES :**

Les espaces végétalisés représenteront une superficie d'au moins 40% du terrain devra être traité en espace végétalisé de pleine terre.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement et faire l'objet d'un traitement paysager et plus particulièrement de leurs abords et de leurs zones de contact avec les espaces agricoles et les zones urbanisées proches. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

#### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules*

#### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

- ***Pour les activités de bureaux :*** 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ***Pour les activités artisanales, commerciales et industrielles :*** une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement.
- ***Pour les activités de restauration :*** 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- ***Autres occupations du sol :***

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

### 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

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

A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries :**

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues.

**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.

### 7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## **UJ8** - Desserte par les voies publiques ou privées

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, 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,

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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

## 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 5,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UJ9** - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).

- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
  - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
  - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
  - Toute installation 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.

### 9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
- En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- 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.
- Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques.

# ZONE UL

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone UL se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, principalement destinés aux activités de sport et de loisirs.

Elle a vocation à accueillir des équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.

L'objectif du règlement de la zone UL est de spécifier une zone réglementaire uniquement vouée au développement d'équipements d'intérêt public d'ordre sportif et de loisirs, au sein de l'espace urbanisé.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

## UL1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

### 🚫 INTERDITS

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UL2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir UL2)

Zones et secteurs de zones		UL
▪ HABITAT	▪ Logement	🚫
	▪ Hébergement	🚫
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,	🚫
	▪ Restauration,	🚫
	▪ Commerce de gros,	🚫
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🚫
	▪ Hébergement hôtelier et touristique,	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🟢🟡
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	▪ Salles d'art et de spectacles,	
	▪ Équipements sportifs,	
	▪ Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole	🚫
	▪ Exploitation forestière	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie	🚫
	▪ Entrepôt	🚫
	▪ Bureau	🚫
	▪ Centre de congrès et d'exposition	🚫

Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

## UL2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 📍 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :**

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

- **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

### 📍 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

Les constructions à usage d'équipements publics et services collectifs d'intérêt général, uniquement destinés à un usage lié à des activités sportives.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :** Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## UL3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé

## UL4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées de plain-pied

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

**REGLES GENERALES :**

Non réglementé.

### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

**DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

**REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder **3,50 mètres**.

- Par rapport aux voies et emprises publiques

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

■ **Par rapport aux limites séparatives**

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

**REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

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

**REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles devront être implantées en limite séparative.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Lorsqu'il s'agit de constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, elles peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres dans la continuité de la construction principale,
- en retrait d'au moins 2 mètres dans les autres cas.

■ **Par rapport aux autres constructions**

**DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

**REGLES GENERALES :**

Non réglementé.

## UL5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,

Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

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

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

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 32 et 45°. Les toitures doivent respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins. La couverture sera réalisée en tuiles au nombre de 22 / m<sup>2</sup> minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont interdits.

**Les toitures terrasses** sont autorisées et pourront être végétalisées. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

#### ■ Les façades

##### **Aspect des façades**

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les façades, si elles sont en pierre, devront présenter un rejointoiement à la chaux au nu de la pierre.

Les locaux accessoires (*cf. lexique*) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

### **Ouvrages et éléments techniques en façade**

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

#### ■ **Locaux accessoires pour le stockage des déchets**

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## **5.3. LES CLOTURES**

#### ■ **Les clôtures**

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

#### ■ **Les clôtures en limite séparative**

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

#### ■ **Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles**

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

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

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## UL6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales.

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

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

## UL7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

#### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.*

#### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

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

## 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

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.

## 7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

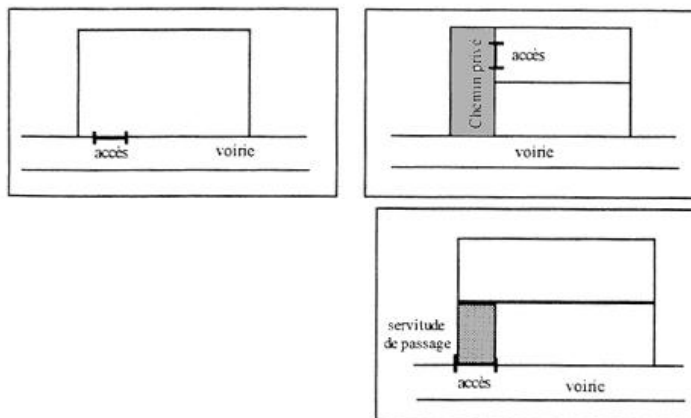
En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## UL8 - Desserte par les voies publiques ou 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, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

## 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UL9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
  - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.

- L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)\_**

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

# **TITRE III :**

## **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE AU

## CARACTERE DES ZONES

---

La zone AU se compose de trois sous-zones :

- **La zone AUa** est située en centre-bourg. Elle est destinée à recevoir un projet de logements diversifiés.
- **La Zone AUb** est située au Nord du bourg et est destinée à voir se construire environ 25 nouveaux logements tout en tenant compte de la déclivité et de son impact sur les ruissellements d'eaux pluviales. En outre, la programmation se déroulera en deux phases successives équilibrées où la seconde phase ne pourra démarrer qu'après achèvement à 70% de la première phase. Chaque phase devra respecter le programme d'aménagement d'ensemble (Cf. orientation d'Aménagement et de Programmation)
- **La Zone AUd** est située à l'entrée Est du bourg, face aux activités industrielles. Elle est destinée à recevoir un aménagement en faveur du développement économique tertiaire.

L'objectif du règlement de la zone AU est d'encadrer le développement de nouveaux « morceaux de ville » en accord avec les éléments de programmation figurant au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » tout en permettant leur bonne insertion paysagère.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

## AU1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

### 🚫 INTERDITS

🟡 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances  
(Voir AU2)

🟠 AUTORISES sous conditions particulières (voir AU2)

Zones et secteurs de zones		AUa/AUb	AUd
▪ HABITAT	▪ Logement	🟡	🚫
	▪ Hébergement	🟡	🚫
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,	🚫	🚫
	▪ Restauration,	🚫	🚫
	▪ Commerce de gros,	🚫	🚫
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🟡 🟠	🟡 🟠
	▪ Hébergement hôtelier et touristique,	🚫	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🟡	🟡
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,		
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,		
	▪ Salles d'art et de spectacles,		
	▪ Équipements sportifs,		
	▪ Autres équipements recevant du public		
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole	🚫	🚫
	▪ Exploitation forestière	🚫	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie	🚫	🚫
	▪ Entrepôt	🚫	🚫
	▪ Bureau	🚫	🟡
	▪ Centre de congrès et d'exposition	🚫	🚫

### Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

## AU2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 🕒 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (respect de la composition des façades, préservation des matériaux d'origine, maintien des modénatures, etc.). Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

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.

- **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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :**

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

▪ **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.2 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

🔗 **SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES**

- L'habitation ou l'hébergement permanent s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.
- **Uniquement en A Ud** : Les locaux d'activités dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas de nuisances pour le voisinage.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** : Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## **AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Non réglementé.

## AU4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées de plain-pied

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### **REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- en AUa et AUb : 25% de la superficie du terrain
- en AUd : 50 % de la superficie du terrain

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

#### **REGLES GENERALES :**

#### **DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

**En AUa et AUb :** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder **3,50 mètres, avec R+C maximum.**

La hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faitage tels que garages et dépendances non intégrés dans le volume de la construction principale ne peut excéder 5,00 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur au faitage de la construction principale.

**En AUd :** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder **10 mètres.**

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,

- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Pour les garages et bâtiments annexes autorisés en limite séparative, et non accolés à la construction principale, leur hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m (entre le niveau naturel du sol et le faîtage).

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

##### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

##### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :

- 6 mètres de l'alignement existant ou à créer, et accompagnées d'un mur à l'alignement de la voirie, en AU/a/b.
- 15 mètres de l'alignement de la RD207 en AUd.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article suivant.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

#### ■ Par rapport aux limites séparatives

##### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

### REGLES GENERALES :

#### **En AUa et AUb :**

Les constructions peuvent être implantées **sur plusieurs limites séparatives ou sur une seule.**

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

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les portes pleines, les ouvertures à soufflet ou des châssis à verres translucides ne sont pas assimilées à des vues (cf lexique).
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugle.

#### **En AUd :**

Les constructions peuvent être implantées **sur plusieurs limites séparatives ou sur une seule.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. Cependant, la construction ne peut excéder 6 mètres sur la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

#### ■ Par rapport aux autres constructions

##### *DEFINITION ET APPLICATION :*

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

### REGLES GENERALES :

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 ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Dans le cas de la création d'une seconde construction sur un même terrain, celle-ci ne devra pas présenter de baie (s) permettant des vues vers la première construction.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) : les garages et abris de jardin pourront être implantés à au moins 1,00 m de la construction principale ou dans sa continuité.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## **AU5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**

### **5.1. GENERALITES**

---

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,
- Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.
- Seront privilégiés les matériaux traditionnels et naturels (bois, pierre, terre cuite ou métal).
- Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

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

---

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

#### **Formes de toitures :**

En AUa/b :

- **Les toitures à pentes** seront comprises
  - entre 32 et 45° en cas de couverture en tuile.
  - entre 5 et 45° en cas de couverture en bac acier.

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 des parties de constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise.

Les toitures doivent respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

- **En dehors du périmètre lié à la protection du Monument Historique, les toitures terrasses** seront autorisés uniquement sur les RDC. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

**En AUd : les toitures à pentes** seront comprises **entre 5° et 45°**.

#### **Matériaux :**

- La couverture en tuiles sera réalisée au nombre de 22 / m<sup>2</sup> minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Les revêtements bitumineux devront être évités.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et être en harmonie avec ceux de la construction. Les toitures composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, revêtements bitumeux, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, etc.) sont interdites.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

#### **Les ouvertures en toiture**

Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas **35 %** de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.

#### **Édicules et ouvrages en toitures :**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. 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 façades

#### **Aspect des façades**

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les façades, si elles sont en pierre, devront présenter un rejointoiement à la chaux au nu de la pierre.

Les locaux accessoires (*cf. lexique*) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

#### **Ouvrages et éléments techniques en façade**

Sont interdits tous dispositifs énergétiques ou tout élément ajouté à la façade (panneaux solaires, climatiseurs, antennes, ...) posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.

### **5.3. LES CLOTURES**

---

#### ■ Les interdictions

- Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton n'ayant pas d'aspect ton pierre clair,
- Les grillages, en limite sur les voies et sans soubassement,
- Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

#### ■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en en pierres de pays apparentes ou enduites en chaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, ou grillage d'une hauteur totale maximale de 1,60 m, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

#### ■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

#### ■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune, et ne pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

---

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

#### ■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

- Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.
- Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.
- Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## AU6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.*

#### **REGLES GENERALES :**

Les espaces végétalisés représenteront :

- en **AUa, AUb et AUd** : au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en **AUd** : au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques 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.

## AU7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES \_\_\_\_\_

#### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.*

#### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

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

Règle générale : au minimum 2 places/logements non closes et non couvertes sur la propriété. Les places commandées sont interdites. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place 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 ;

- **Pour les activités de bureaux** : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Autres occupations du sol** : Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES \_\_\_\_\_

##### ▪ **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :**

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
  - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**
  - Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### 7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

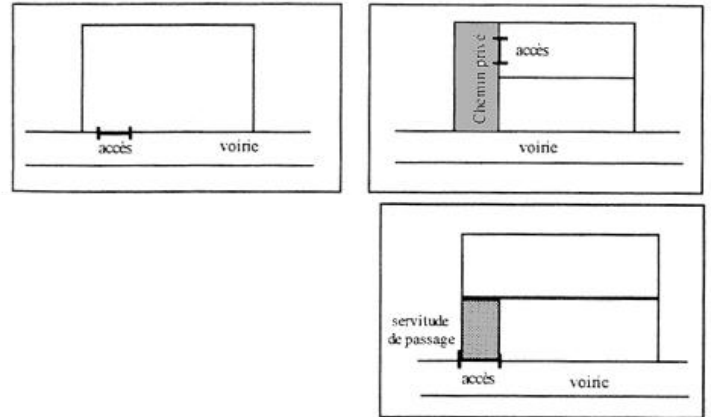
## AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, 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, sans pouvoir être inférieur :

- à 3,5 mètres en cas de desserte de 1 ou 2 logements,
- à 5 mètres en cas de desserte de plus de 2 logements.
- à 8 mètres en cas de desserte de plus de 5 logements.

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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## AU9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE \_\_\_\_\_

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

## 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

### 1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

### 2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
  - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
  - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
  - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
- Toute installation 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.

### 9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)\_\_\_\_\_

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

# ZONE 2AU

## CARACTERE DES ZONES

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à moyen ou long terme à l'Ouest du bourg.

Elle ne pourra faire l'objet d'un aménagement et d'une urbanisation qu'après adaptation du PLU (modification ou autres procédures) pour définir les règles, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle répond à un principe de phasage progressif : elle ne pourra être urbanisée qu'après achèvement de l'aménagement des secteurs AUa et AUb.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

## 2AU1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

### 🚫 INTERDITS

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 2AU2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir 2AU2)

Zones et secteurs de zones		2AU
▪ HABITAT	▪ Logement	🟢 🟡
	▪ Hébergement	🟢 🟡
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,	🚫
	▪ Restauration,	🚫
	▪ Commerce de gros,	🚫
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🟢 🟡
	▪ Hébergement hôtelier et touristique,	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🚫
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
	▪ Salles d'art et de spectacles,	
	▪ Équipements sportifs,	
	▪ Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole	🚫
	▪ Exploitation forestière	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie	🚫
	▪ Entrepôt	🚫
	▪ Bureau	🚫
	▪ Centre de congrès et d'exposition	🚫

### Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

## 2AU2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 🕒 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

- **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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :**

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

- **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

### 🕒 SOUS RESERVE DE L'ACHEVEMENT DE L'AMENAGEMENT DES ZONES AUA ET AUB ET D'UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COHERENT A L'ECHELLE DU SECTEUR, VALIDE PAR L'INSTANCE DECISIONNELLE DE LA COMMUNE ET INTEGRANT OBLIGATOIREMENT

- la prise en compte des problématiques de gestion des eaux pluviales connues et la mise en œuvre de solutions vis-à-vis du risque d'inondation ;

- la prise en compte des problématiques de développement durable dans la structuration de la zone et la conception du bâti (gestion des eaux, déchets, circulations douces, traitement paysager, réflexions bioclimatiques...).

## **2AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Dans les opérations nouvelles comportant au moins 5 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

## **2AU4 - Volumes et implantations**

### **4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

Non réglementée

### **4.2. HAUTEUR MAXIMALE**

Non réglementée

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

- Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

- Par rapport aux autres constructions

Non réglementée

## **2AU5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**

### **5.1. GENERALITES**

Non réglementée

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

## 5.3. LES CLOTURES

Non réglementée

## 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

### ■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

- Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.
- Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.
- Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## 2AU6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES \_\_\_\_\_

Non réglementée

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT \_\_\_\_\_

Non réglementée

## 2AU7 - Stationnements

Non réglementée

## 2AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, 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.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## 2AU9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE \_\_\_\_\_

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT \_\_\_\_\_

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

#### 1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

## 2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
  - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
  - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
  - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
- Toute installation 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.

### 9.3. DESSERTES EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)\_\_\_\_\_

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## TITRE IV :

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES

# AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE A

## CARACTERE DES ZONES

*La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.*

*L'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés.*

## RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

**A1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES**

🚫 INTERDITS

🟢 AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir A2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir A2)

Zones et secteurs de zones		A
HABITAT	Logement	🟢🟡
	Hébergement	🟢🟡
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail,	🟢🟡
	Restauration,	🚫
	Commerce de gros,	🚫
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🟢🟡
	Hébergement hôtelier et touristique,	🟢🟡
ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🚫
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🚫
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	🚫
	Salles d'art et de spectacles,	🚫
	Équipements sportifs,	🚫
	Autres équipements recevant du public	🚫
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	🟢🟡
	Exploitation forestière	🟡
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	🚫
	Entrepôt	🚫
	Bureau	🚫
	Centre de congrès et d'exposition	🚫

### Sont de plus interdits :

- Les aires à usage exclusif de stationnement, non liés aux besoins des établissements et installations autorisés.
- Les installations classées non autorisées
- Toute construction qui n'est pas directement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, ou à la préservation et la mise en valeur des paysages agraires.
- Les dépôts de toutes natures non liés aux exploitations agricoles.
- Les constructions non agricoles implantées dans le périmètre de protection des lisières forestières reporté aux documents graphiques.
- Les exhaussements et affouillements de sols de toute nature.

## A2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 📌 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### ▪ Dans la bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie de chemin de fer Paris-Orléans :

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions d'isolation acoustiques prévues à l'arrêté préfectoral (Préfecture de l'Essonne) n°108 du 20 mai 2003.

#### ▪ 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 présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du

site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée (repérée sur le plan de zonage) selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappes de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

**🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES**

- Les constructions et installations à usage agricole sont autorisées :
  - Si elles sont utiles et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ;
  - Si elles n'engendrent pas de nuisances et si elles sont compatibles avec l'environnement urbain lorsque celui-ci est proche.
- La construction de nouvelle habitation si elle est liée et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les travaux d'aménagement de bâtiments à vocation agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ceux-ci ne conduisent pas à un changement de destination.
- Les travaux d'aménagement et d'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> supplémentaire de leur surface de plancher et sous réserve que ceux-ci ne conduisent pas à un changement de destination non autorisé.

- La transformation des locaux agricoles conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés sur les documents graphiques du PLU et uniquement vers de l'hébergement touristique s'il se localise au sein de bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Le stationnement dans des espaces clos (hangars ou construction couverte et fermée déjà existants à la date d'approbation du PLU) des caravanes soumis à autorisation préalable.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

### **A3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Non réglementé

## A4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).*

*Sont constitutifs d'emprise au sol :*

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées de plain-pied*

*Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.*

#### **REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions :

- à vocation agricole ne pourra excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- De logements autorisés ne pourront excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder :

- 30% de la surface de plancher existante pour les constructions agricoles.
- 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les habitations et leurs annexes.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne

respectant pas les dispositions ci-dessus pour :

- les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
- les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

#### **DEFINITION :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage.*

*Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.*

#### **REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage pour les habitations,
- 15 mètres au faîtage pour les hangars et bâtiments agricoles.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

###### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

###### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12 mètres de l'alignement.

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

###### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

##### ■ Par rapport aux limites séparatives

###### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

###### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles seront implantées en retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement.

###### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites

séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

#### ■ Par rapport aux autres constructions

##### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

##### **REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres d'au moins 8,00 mètres.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf. lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## **A5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**

### **5.1. GENERALITES**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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 agricoles.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

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

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche.

- Les pentes de toiture des constructions à usage d'habitation seront comprises entre 32° et 45°.

- Les pentes de toiture des autres constructions (locaux et bâtiments liés à l'exploitation agricole) seront comprises entre 15° et 45°.
- Les toitures pourront être réalisées avec un ou deux pans.
- Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

#### ■ Les façades

##### Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les locaux accessoires (cf. lexique) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

##### Ouvrages et éléments techniques en façade

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

### 5.3. LES CLOTURES \_\_\_\_\_

#### ■ Les interdictions

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

### 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT \_\_\_\_\_

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## A6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES \_\_\_\_\_

Non réglementé.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT \_\_\_\_\_

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

## A7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES \_\_\_\_\_

### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

- **Pour les habitations :** au moins 2 places par logement.
- **Pour les activités d'hébergement touristique :** au moins 1 place par chambre mise à disposition.
- **Pour les activités artisanales et commerciales :** une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à l'activité
- **Pour les autres occupations du sol :**

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

## 7.2. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

## **A8** - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, 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

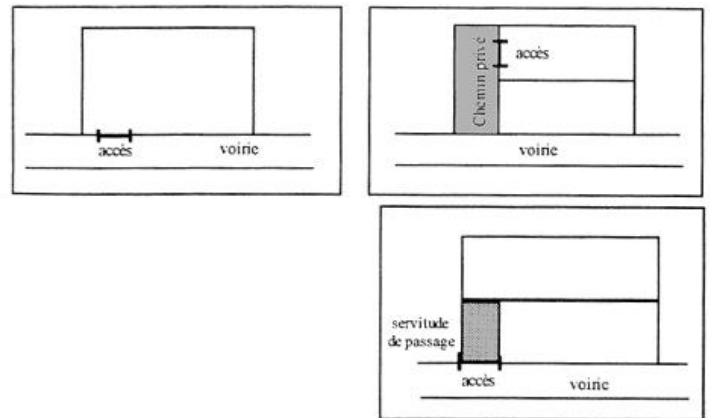
ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Ces accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations des sols autorisées.

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.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés**



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

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## A9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE \_\_\_\_\_

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

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT \_\_\_\_\_

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

## 1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

## 2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
  - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
  - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
  - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).

### 9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)\_\_\_\_\_

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## TITRE IV :

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES

# AUX ZONES NATURELLES

# ZONE N

## CARACTERE DES ZONES

*La zone N se compose de deux sous-zones :*

- ***La zone N** est constituée par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.*

*Cette zone est localisée dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau.*

- ***La zone NL** se compose des espaces à vocation paysagère et touristique du parc de loisirs, le long de la Route d'Etampes, le parc de la Faisanderie.*
- ***La zone NT** se compose d'un espace de 2150 m<sup>2</sup> destiné à pouvoir accueillir les nouveaux ateliers municipaux.*

## RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

## N1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

🚫 INTERDITS

🟢 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)

🟡 AUTORISES sous conditions particulières (voir N2)

Zones et secteurs de zones		N	NL	NT
▪ HABITAT	• Logement et Hébergement	🟡	🚫	🚫
	• Hébergement hôtelier et touristique,	🚫	🟡	🚫
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	🚫	🚫	🚫
	• Restauration,	🚫	🚫	🚫
	• Commerce de gros,	🚫	🚫	🚫
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	🚫	🚫	🚫
	• Hébergement hôtelier et touristique,	🚫	🟡	🚫
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🚫	🚫	🚫
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	🚫	🚫	🟡
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	🚫	🚫	🚫
	• Salles d'art et de spectacles,	🚫	🚫	🚫
	• Équipements sportifs,	🚫	🟡	🚫
	• Autres équipements recevant du public	🚫	🚫	🚫
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• Exploitation agricole	🚫	🚫	🚫
	• Exploitation forestière	🟢	🚫	🚫
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	🚫	🚫	🚫
	• Entrepôt	🚫	🚫	🚫
	• Bureau	🚫	🚫	🚫
	• Centre de congrès et d'exposition	🚫	🚫	🚫

### Sont de plus interdits :

- Toutes constructions nouvelles, hormis en zone NT.
- Les aires à usage exclusif de stationnement, non liés aux besoins des établissements et installations autorisés.
- Les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les constructions implantées dans le périmètre de protection des lisières forestières reportées aux documents graphiques.

## N2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 🔗 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

#### ▪ Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

### 🔗 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

#### ▪ REGLES GENERALES :

##### En zone N :

- Les aménagements des constructions régulièrement édifiées à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans augmentation de leur emprise au sol.
- Les extensions de 20% maximum de la Surface de Plancher existante, limités à 30m<sup>2</sup>.

**En zone NL :**

- Les équipements d' s'il s'agit :
  - o d'équipements sportifs de plein air,
  - o de squares, jardins, aires de jeux, de loisirs ou de détente et de l'aménagement de leurs installations existantes si cela est strictement nécessaire à leur fonctionnement et sous réserve de leur ouverture au public ;
  - o de la transformation de locaux existants en équipements de tourisme vert de petite dimension tels que les gîtes ou les chambres d'hôtes (lieux où l'on peut dormir).

**En zone NT :**

- Les équipements publics permettant de renouveler les locaux techniques municipaux.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

En zones NL et NT uniquement, il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## **N3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

Non réglementé

## **N4 - Volumes et implantations**

### **4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

**REGLES GENERALES :**

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'équipement sportif et touristique ne pourra excéder 20% de la SDP existante.

Les constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU pourront être aménagées, sans extension de leur surface de plancher.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Il peut être dérogé aux règles générales pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :

- les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
- les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

## 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

### REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder 10 mètres au faîtage pour les constructions principales,

La hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages et dépendances ne peut excéder 5,00 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.*

*Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.*

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

#### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 14 mètres de l'axe de la voie.

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

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

## ■ Par rapport aux limites séparatives

### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

### **REGLES GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles seront implantées en retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## ■ Par rapport aux autres constructions

### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.*

### **REGLES GENERALES :**

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;

La distance minimale sera de 2,5 mètres dans les cas contraires.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf. lexique) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

## N5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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 agricoles.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### ■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche.

- Les pentes de toiture des constructions (y compris les constructions annexes) seront comprises entre 32° et 45°.
- Les toitures pourront être réalisées avec un ou deux pans.
- Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

#### ■ Les façades

##### Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les locaux accessoires (cf. lexique) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisés dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

##### Ouvrages et éléments techniques en façade

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

### 5.3. LES CLOTURES

---

#### ■ Les interdictions

- Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- Les grillages, en limite sur les voies
- Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

#### ■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en en pierres de pays apparentes ou enduites en chaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, ou grillage d'une hauteur totale maximale de 1,60 m, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

#### ■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum et devront favoriser le passage de la petite faune.

### 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

---

#### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, 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
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

## N6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

---

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

---

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.*

#### **REGLES GENERALES :**

Non réglementé.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

## 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

## N7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

### **DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES**

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5 m*

*Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m*

*Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules*

### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

Il est exigé la création :

- ***Pour les activités d'hébergement touristique :*** au moins 1 place par chambre mise à disposition.
- ***Pour les autres occupations du sol :***

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

## 7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

---

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

## 7.3 MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

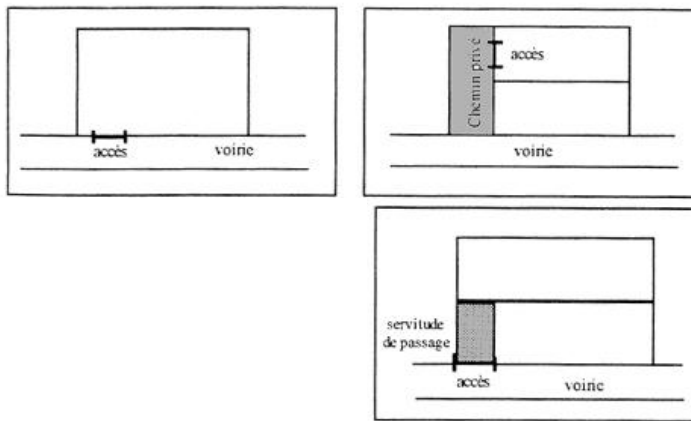
## **N8** - Desserte par les voies publiques ou privées

---

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions 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.



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.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

**Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés.**

## 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## N9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis et à condition que celle-ci soit distribuée par canalisation et que le dispositif soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

### 1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée 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. Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

### 2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle et infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans.

## 9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)

Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.