

Commune de  
**Corbreuse**  
Essonne

## Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER MODIFIE SUITE AU CONTRÔLE DE  
LEGALITE DU 26 MAI 2020



### REGLEMENT

# 4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2017
- ▶ Arrêt du projet le 13 septembre 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 02 janvier au 03 février 2020
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2020

PHASE :

**Approbation**

 **en perspective**  
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres - TEL : 02 37 30 26 75  
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 13 mars 2020

approuvant l'élaboration du  
plan local d'urbanisme  
de la commune de Corbreuse

Le Maire,

## Table des matières

PREAMBULE.....	4
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?.....	4
III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES.....	6
LES ZONES URBAINES .....	6
LES ZONES A URBANISER.....	6
LA ZONE AGRICOLE .....	6
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE .....	6
IV. ORGANISATION DU REGLEMENT.....	7
ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	7
ARTICLE 2 : Volumétrie et Implantation des constructions .....	7
ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	7
ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction.....	7
ARTICLE 5 : Stationnement .....	7
V. LE LEXIQUE ASSOCIE .....	8
PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL...	12
I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU).....	12
II. LES AUTRES LEGISLATIONS .....	13
LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	13
LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES .....	13
III. LES AUTRES ELEMENTS .....	13
1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet .....	13
2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue .....	14
3. Les dispositions relatives aux déplacements .....	15
4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager.....	15
5. Les dispositions relatives aux risques .....	16
IV. LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE.....	16
1. Implantation et volumétrie.....	16
2. Qualité architecturale et paysagère .....	17
3. Qualité environnementale.....	18
4. Stationnement .....	18
5. Les conditions de desserte des terrains.....	19
6. Les performances énergétiques et environnementales.....	20

PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	21
II.1. La zone Ua.....	21
Ua ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	21
Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	22
Ua ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	22
Ua ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	24
Ua ARTICLE 5 : Stationnement .....	24
II.2. la zone Ub .....	25
Ub ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	25
Ub ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	26
Ub ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	26
Ub ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	27
Ub ARTICLE 5 : Stationnement.....	28
II.3. la zone Ue .....	29
Ue ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	29
Ue ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	30
Ue ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	30
Ue ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	31
Ue ARTICLE 5 : Stationnement.....	31
II.4. la zone Uj .....	32
Uj ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	32
Uj ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	33
Uj ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	33
Uj ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	34
Uj ARTICLE 5 : Stationnement .....	34
II.5. la zone Ux.....	35
Ux ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	35
Ux ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	36
Ux ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	36
Ux ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	36
Ux ARTICLE 5 : Stationnement .....	37
PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
III.1. la zone 1AU .....	38
1AU ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	38
1AU ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions.....	39

1AU ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	39
1AU ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction.....	40
1AU ARTICLE 5 : Stationnement.....	40
III.2. la zone 1AUe .....	41
1AUe ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	41
1AUe ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions.....	42
1AUe ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	42
1AUe ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction.....	42
1AUe ARTICLE 5 : Stationnement.....	43
PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	44
IV.1. La zone A.....	44
A ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	44
A ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	46
A ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	46
A ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	47
A ARTICLE 5 : Stationnement .....	47
PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	48
V.1. LA ZONE N.....	48
N ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions.....	48
N ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions .....	49
N ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère .....	50
N ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction .....	50
N ARTICLE 5 : Stationnement .....	50
ANNEXE .....	51
1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	51

## PREAMBULE

### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Corbreuse.

### II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -

*Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.*

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -

> Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -

> Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -

- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -
- > Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- > Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

### III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

#### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les zones urbaines sont les suivantes :

- > La zone **Ua**, qui correspond aux secteurs anciens du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.
- > La zone **Ub**, qui correspond aux extensions urbaines en périphérie immédiate des secteurs anciens.
- > La zone **Ue**, qui correspond aux secteurs d'équipement
- > La zone **Uj**, qui correspond aux jardins d'intérêt
- > La zone **Ux**, qui correspond aux secteurs d'activités

#### LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- > La zone **1AU**, qui correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat
- > La zone **1AUe**, qui correspond aux secteurs d'extension à dominante d'équipement

#### LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

#### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone naturelle et forestière correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > une zone **N**, qui correspond à la zone naturelle à protéger ;
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant un ou plusieurs équipements ;
- > un **secteur Nzh**, qui correspond aux zones naturelles de zones humides avérées

## IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

### **ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

### **ARTICLE 2 : Volumétrie et Implantation des constructions**

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

### **ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

### **ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE 5 : Stationnement**

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

## V. LE LEXIQUE ASSOCIE

### *LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT*

#### **HÉBERGEMENT**

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

#### **LOGEMENT**

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

### *LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITE*

#### **ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE**

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

#### **ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL**

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

#### **CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR**

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

#### **CINÉMA**

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

#### **COMMERCE DE GROS**

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### **HÉBERGEMENT HÔTELIER**

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### **RESTAURATION**

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### *LEXIQUE RELATIF AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS*

#### **ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

#### **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE**

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

#### **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

#### **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

### **SALLE D'ART ET DE SPECTACLES**

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### **AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### *LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES*

#### **BUREAU**

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

#### **CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION**

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **ENTREPÔTS**

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

#### **INDUSTRIE**

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### *LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES*

#### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

#### **EXPLOITATION FORESTIÈRE**

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### *LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL*

#### **LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

#### **LES CARRIÈRES**

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

#### **LE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Changement de la destination de la construction.

#### **LE CAMPING À LA FERME**

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

**TERMINOLOGIES TECHNIQUES****ACCÈS**

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**ACROTÈRE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

**ALIGNEMENT**

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

**BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ**

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de l'emprise publique. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.

**COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée.

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

**LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

**LA HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT**

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

**LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE**

Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 alignés précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

**DIVERS****HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)**

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme -

**RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS**

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des

moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme -

#### **CARAVANES**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- Article R111-47 -

#### **TERRAINS DE CAMPING**

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de ca-

ravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

#### **LE CAMPING À LA FERME**

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars

## **PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

### **I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)**

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

#### **ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **ARTICLE R111-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

#### **ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque

son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## II. LES AUTRES LEGISLATIONS

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU et, pour chaque commune, relatives :

### LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

## III. LES AUTRES ELEMENTS

### LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Sont soumis à déclaration préalable :

- > Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- > L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- > Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- > L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- > L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- > Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- > Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- > Les affouillements et exhaussements du sol ;
- > Les défrichements des terrains boisés non classés.

## 1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet

### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soient :

- une OAP sectorielle sur la zone AU située entre la rue de l'Orme Creux et le chemin des Dixmes,
- une OAP sectorielle située sur les terrains rue de l'Orme Creux/rue des Ecoles,
- une OAP sectorielle située sur les terrains situés ruelle des Champs,
- une OAP sectorielle sur la zone 1AUe rue Potin.

## 2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

### LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Interdiction de s'implanter à moins de 30 mètres d'un EBC, quelle que soit la nature de la construction.

### LES ELEMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

Toute intervention portant sur les éléments de paysage remarquables (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

### LES COURS D'EAU

Une distance de 15m devra être respectée autour des principaux cours d'eau du territoire communal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.

### LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

1. Les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage, constructions, extensions des constructions existantes sont limités sauf à l'exception des :

- > installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile et à la salubrité (eaux usées et publiques),
- > canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- > à la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### LES ZONES DE PROTECTION DES LISIÈRES DES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HECTARES GÉNÉRÉES PAR LE SDRIF

Dans les marges de protection des lisières de bois et forêts mentionnées sur le plan de zonage.

En dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.

Dans les sites urbains constitués, les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur les critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
  - Le relief,
  - L'exposition par rapport au soleil et les vues,
  - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
- L'orientation de cette construction
  - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Pour le stationnement : le parking doit être constitué de revêtement perméable.

Pour l'entreposage : les installations et aménagements ne doivent pas compromettre la protection des sols et doivent avoir un caractère réversible. Les entreposages autorisés doivent également être précisés.

Il est précisé que la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

### **3. Les dispositions relatives aux déplacements**

#### **TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE**

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

### **4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager**

#### **LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER**

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

> Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

## 5. Les dispositions relatives aux risques

Le territoire communal est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Orge et de la Salmouille,
- les zones d'aléas du risque rétractation-gonflement des argiles (consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>)

## IV. LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire communal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs (pour une parfaite compréhension des termes utilisés, il convient de se reporter au lexique dans la partie 5 du préambule, qui est une des composantes du règlement).

### 1. Implantation et volumétrie

#### IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

#### IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

#### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

#### LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

## 2. Qualité architecturale et paysagère

### ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondant.

### MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures des constructions sont prohibés.

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur locale.

### LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, ...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

## **RESTAURATION, EXTENSIONS DE BÂTIMENTS ANCIENS, RAVALEMENTS ET BÂTI REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1, 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur architecture, leur volumétrie, et leur style d'origine (matériau, apparence, mises en œuvre, finition, ...). De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

### **PERCEMENTS**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Pour les encadrements de baie, le matériau et l'appareillage des baies anciennes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, ...).

### **FAÇADES**

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévues pour rester apparentes, l'enduit ou la peinture sont interdits. Les pierres ou briques manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier sans effet de relief ou pierres en saillies, et sans joint creux. Le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle sont proscrits.

### **TOITURES**

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels. Les châssis de toit doivent s'encastrer au plan de couverture et seront limités à une superficie de 0,8 m<sup>2</sup>.

### **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE**

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

## **3. Qualité environnementale**

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

## **4. Stationnement**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement sous la forme de places du midi (places privatives mais non clôturées sur la voie publique). Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires sur le domaine public égal à 1 place par logement. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, on considère une place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m<sup>2</sup>, on considère une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue;
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues ;
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

## 5. Les conditions de desserte des terrains

### LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

### L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### LA GESTION DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

### **LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

Les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

## **6. Les performances énergétiques et environnementales**

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Toute construction d'habitation présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation. Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.

## PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### II.1. La zone Ua

La zone **Ua** correspond au centre ancien du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Il définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Au sein de la zone Ua, prennent forme une OAP sectorielle située sur les terrains rue de l'Orme Creux/rue des Ecoles et une OAP thématique concernant la trame verte et bleue (dimension environnementale en milieu urbain).

### **Ua ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ua
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V* : constructions existantes
Exploitation forestière	X
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

## Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées. Si un recul est observé, il devra être supérieur ou égal à 2 mètres et inférieur ou égal à 5 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

Dans le cas d'un recul par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra préférentiellement être assurée par l'édification d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, la construction à créer doit être alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière exception faite des terrains à vocation commerciale qui ne font pas l'objet de règles.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 7 mètres

### ANNEXES ET EXTENSIONS

#### ANNEXES

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesuré à l'égout du toit.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>.

#### EXTENSION

Les extensions des constructions à usage d'habitation, doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% de la surface de plancher du bâti existant.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols est interdite.

## Ua ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES

#### FORME

Les toitures des constructions principales devront être à au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'édifice, si elles sont justifiées au regard de la conception architecturale du projet. La terrasse devra être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les lucarnes rampantes ou retroussées dites « chiens-assis » sont interdites. Si des lucarnes sont réalisées (type à croupe ou à fronton), elles doivent respecter les formes, proportions, positionnement et aspect du bâti traditionnel.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

### MATÉRIAUX ET TEINTES

En **zone Ua**, la couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les annexes et abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

## **LES FAÇADES**

### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des sables locaux et des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche...). Les enduits auront une finition grattée ou talochée brossée ou éponge ou projetée au balai.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits. En ce qui concerne les pans de bois, la structure ne pourra être apparente que si l'aspect du bois le permet.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes en harmonie de ton avec la façade, d'un ton doux (par exemple crème, gris perle, blanc cassé, vert olive...) ou d'un ton bois.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

Concernant les ventilations hautes, les sorties en parpaings, ciment, zinguerie haute sont interdites. Les souches de cheminées seront en brique de même nature que celles respectant la tradition locale ancienne ou recouvertes d'un enduit de même type ou de même teinte que celui de la façade. Les mitrons en terre cuite sont acceptés en souche de cheminée.

## **LES DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer les éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...).

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine. Les volets roulants saillants en façade sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claire (beige...), ou foncée (marine, vert bouteille...).

## LES CLÔTURES

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- les murs pleins en façade sur rue ; ils devront être constitués de pierres locales et surmontés d'un chaperon en harmonie avec les matériaux de toiture,
- Les murs à claire voie comprenant un mur bahut de 0,80 m de hauteur minimale surmontés ou non d'un barreaudage, d'un grillage ou d'une lisse bois.

### AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

## **Ua ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et soigneusement entretenus.

## **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20% de la superficie de l'unité foncière exception faite des surfaces commerciales.

## **Ua ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

## II.2. la zone Ub

La zone **Ub** correspond aux extensions de tissu bâti dans la continuité immédiate des parties anciennes et définit des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Au sein de la zone Ub, prennent forme une OAP sectorielle située sur les terrains situés ruelle des Champs. et une OAP thématique concernant la trame verte et bleue (dimension environnementale en milieu urbain).

### Ub ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ub
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	X
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

## Ub ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 6 mètres.

### ANNEXES ET EXTENSIONS

#### ANNEXES

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>.

#### EXTENSION

Les extensions des constructions à usage d'habitation, doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% de la surface de plancher du bâti existant.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols est interdite.

## Ub ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES

#### FORME

Les toitures des constructions principales doivent être :

- au moins à deux versants de pente supérieure ou égale à 40°,
- en terrasse sur toute ou partie de l'emprise de la construction. La terrasse devant être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue.

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les annexes et abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

## **LES FAÇADES**

### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

## **LES CLÔTURES**

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 1,50 mètres de hauteur.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisés :

- Les murs à claire voie comprenant un mur bahut de 0,80 m de hauteur minimale surmontés ou non de barreaudage, d'un grillage ou d'une lisse bois.
- les haies vives doublées ou non d'un grillage.

### AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

## **Ub ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction.

## **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **Ub ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

## II.3. la zone Ue

La zone Ue définit des secteurs destinés à recevoir des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

### Ue ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V</b>
Hébergement	<b>V</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
Restauration	<b>V</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
Hébergement hôtelier	<b>V</b>
Cinéma	<b>V</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
Salle d'art et de spectacles	<b>V</b>
Équipements sportifs	<b>V</b>
Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôts	<b>X</b>
Bureau	<b>V</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>

## Ue ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

### L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 7 mètres.

### ANNEXES ET EXTENSIONS

#### ANNEXES

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

#### EXTENSION

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. *Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.*
2. *Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols est interdite.*

## Ue ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES

#### FORME

Sans objet

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, la toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

### LES FAÇADES

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être du même ton que les pierres locales.

### LES CLÔTURES

#### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

Sont autorisées :

- les clôtures à claire-voies doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives d'essences locales (charme, houx) doublées ou non d'un grillage ;
- les murs pleins de 1,50 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum ;
- les murs bahuts surmontés ou non d'un barreaudage, d'un grillage ou d'une lisse bois.

Les murs pleins pourront être faits de pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite.

#### **Ue ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Ue ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

## **II.4. la zone Uj**

La zone **Uj** correspond aux secteurs de jardins

### **Uj ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50% de la surface de plancher existante.
- Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante

## Uj ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet

### **L'EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 6 mètres.

### **ANNEXES ET EXTENSIONS**

#### ANNEXES

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

#### EXTENSION

Les extensions des constructions existantes, doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% de la surface de plancher du bâti existant.

## Uj ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### **LES TOITURES**

#### FORME

Sans objet

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

La toiture pourra être constituée de tout type de matériau en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

### **LES FAÇADES**

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être du même ton que les pierres locales.

### **LES CLÔTURES**

#### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

#### **Uj ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Sans objet

#### **Uj ARTICLE 5 : Stationnement**

Sans objet

## II.5. la zone Ux

La zone Ux définit des secteurs destinés à recevoir des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

### **Ux ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	<b>Ux</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
Restauration	<b>V</b>
Commerce de gros	<b>V</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
Salle d'art et de spectacles	<b>V</b>
Équipements sportifs	<b>V</b>
Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>V *</b>
Entrepôts	<b>V</b>
Bureau	<b>V</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>

## **Ux ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions**

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait. En cas de retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit être équivalente à au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet

### **L'EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres.

## **Ux ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **LES TOITURES**

Sans objet

### **LES FAÇADES**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

### **LES CLÔTURES**

#### **FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES**

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

## **Ux ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Sans objet

### **Ux ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

## PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### III.1. la zone 1AU

La zone 1AU définit des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Au sein de la zone 1AU, prennent forme une OAP sectorielle située entre la rue de l'Orme Creux et le chemin des Dixmes et une OAP thématique concernant la trame verte et bleue (dimension environnementale en milieu urbain).

### 1AU ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AU
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V</b>
Hébergement	<b>V</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
Restauration	<b>V</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
Salle d'art et de spectacles	<b>V</b>
Équipements sportifs	<b>V</b>
Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôts	<b>X</b>
Bureau	<b>V</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

## 1AU ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres dans une bande de constructibilité de 30 m comptée à partir du domaine public.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

### L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 7 mètres.

### ANNEXES ET EXTENSIONS

#### ANNEXES

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>.

## 1AU ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES

#### FORME

Les toitures des constructions principales doivent être :

- au moins à deux versants de pente supérieures ou égales à 40°,
- en terrasse sur toute ou partie de l'emprise de la construction. La terrasse devant être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les annexes et abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

## LES FAÇADES

### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés pour les abris de jardins les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

## LES CLÔTURES

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 1,50 mètre de hauteur.

### Sont autorisées :

- les clôtures à claires-voies de 1,50 mètre de hauteur maximum doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives d'essences locales (charme, houx) doublées ou non d'un grillage ;

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

## **1AU ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction.

## **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **1AU ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

### III.2. la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond des secteurs destinés à recevoir à l'avenir des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Au sein de la zone 1AUe, prennent forme une OAP sectorielle rue Potin et une OAP thématique concernant la trame verte et bleue (dimension environnementale en milieu urbain).

#### **1AUe ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUe
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
Salle d'art et de spectacles	<b>X</b>
Équipements sportifs	<b>X</b>
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôts	<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

## 1AUe ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

### L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres.

### ANNEXES ET EXTENSIONS

#### ANNEXES

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

## 1AUe ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES

#### FORME

Sans objet

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

La toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

### LES FAÇADES

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être du même ton que les pierres locales.

### LES CLÔTURES

#### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

## 1AUe ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **1AUe ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

## PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### IV.1. La zone A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### A ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	<b>A</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>V</b>
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <p>1) <u>les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul logement est autorisé par exploitation.</li> <li>- Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs de l'exploitation et est indispensable à son bon fonctionnement.</li> <li>- Le logement de fonction agricole doit s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation (dans un rayon de 50m).</li> </ul> <p>2) <u>Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder un maximum de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.</u></p> <p>Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une emprise de 60 m<sup>2</sup> et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante.</p>	
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>

Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## A ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées à un minimum de 5 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques ou privées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent avoir un recul moindre.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction de quelque nature doit être éloignée des limites séparatives d'une distance d'au moins 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux prolongements des bâtiments existants.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de gîte rural, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage, SAUF nécessité technique et construction de silos.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

### ANNEXES ET EXTENSIONS

La hauteur des annexes des habitations ne peut pas excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% de la surface de plancher du bâti existant.

## A ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### LES TOITURES ET FAÇADES

#### POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

L'utilisation du fibro ciment est interdite.

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être à deux versants, de pente supérieure à 35° et recouvertes d'ardoises, de tuiles plates, tuiles mécaniques de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les façades des constructions d'habitation, les matériaux autorisés seront les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

Les briques apparentes et le bois sont autorisés.

Pour les annexes, les pentes de toitures ne sont pas réglementées et les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois.

### **LES CLÔTURES**

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible.

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

En cas de murs pleins existants, leur prolongement sera autorisé.

Les murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum pourront être imposés quand l'usage de la parcelle le justifiera.

### **A ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

### **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

### **A ARTICLE 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation.

## PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### V.1. LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique, de l'existence d'une activité forestière, de leur caractère d'espace naturel.

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > une zone **N**, qui correspond à la zone naturelle à protéger ;
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant un ou plusieurs équipements ;
- > un **secteur Nzh**, qui correspond aux zones naturelles de zones humides avérées

Au sein de la zone N, prend forme une OAP thématique concernant la trame verte et bleue.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

### N ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

	N	Ne	Nzh
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole	V	X	X
Exploitation forestière	V	X	X
<b>HABITATION</b>			
Logement	V*	X	X
Condition : En zone N, sont autorisées : Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas excéder un maximum de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise de 20 m2 du bâti initial et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante .			
Hébergement	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	V	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie	X *	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Dans la zone N sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et qu'elles justifient d'une intégration paysagère (perméabilité du sol, plantation, etc.).
- Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.

En secteur Ne, sont seules autorisées :

- Les équipements sportifs et ludiques
- Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et qu'elles justifient d'une intégration paysagère (perméabilité du sol, plantation, etc.).
- Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

En secteur Nzh, sont seules autorisés :

- Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

## N ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie des constructions

### L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

L'implantation du bâti n'est pas réglementée.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 6 mètres. Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les annexes ne sont autorisées que pour les constructions existantes présentes en zone N.
2. Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder une emprise maximale de 30% du bâti initial.

### **N ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'Article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

#### **LES TOITURES**

##### FORME

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30°.

##### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les constructions doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique.

Pour les vérandas et verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

#### **LES CLÔTURES**

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives.

### **N ARTICLE 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

#### **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

### **N ARTICLE 5 : Stationnement**

Dans l'ensemble de la zone N, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

## **ANNEXE**

### **1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N°1 : emplacement réservé route de Richarville pour élargissement voie vers cimetière

N°2 : emplacement réservé pour création voie douce entre le village et la vallée de l'Orge

N°3 : création voie de la rue de l'Orme Creux vers zone la 1AU

N°4 : aménagement de la zone 1AUe