

Département de l'Essonne  
Commune de Lardy



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 4. Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 21 novembre 2023



## **Table des matières**

<b>I.</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
	<i>Zone UA .....</i>	<i>12</i>
	<i>Zone UE.....</i>	<i>23</i>
	<i>Zone UB .....</i>	<i>34</i>
	<i>Zone UI.....</i>	<i>46</i>
	<i>Zone UL.....</i>	<i>52</i>
	<i>Zone UF.....</i>	<i>57</i>
<b>III.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>61</b>
	<i>Zone 1AU .....</i>	<i>62</i>
<b>IV.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>68</b>
	<i>Zone A.....</i>	<i>69</i>
	<i>Zone N.....</i>	<i>76</i>
<b>V.</b>	<b>ANNEXES - DEFINITIONS.....</b>	<b>87</b>

# **I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

#### **Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lardy (Essonne).

#### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

#### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U : il s'agit des zones suivantes : UA, UB,UE, UI, UJ, UL et UF ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU : il s'agit des zones : 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

#### **Article 4 : Contenu du règlement écrit**

Le présent règlement écrit comprend :

**Titre 1:** Dispositions générales

**Titre 2:** Dispositions particulières

**Titre 3:** Lexique au règlement

Pour le titre 2, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

##### **I - Affectations des sols et destinations des constructions**

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

##### **II - Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

- 2.1. Volumes et implantations des constructions
- 2.2. Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

2.3. Insertion paysagère et aménagements des abords

2.4. Stationnements

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

3.1. Accès et desserte par les voies publiques et privées

3.2. Desserte par les réseaux

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

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

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

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

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc.;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc..

#### **Article 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation**

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

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

#### **Article 7 : Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser.

#### **Article 8 : Emplacements Réservés**

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

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

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



***Trame Emplacement Réservé***

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

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

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

### **Article 9 : Espaces Boisés Classés**

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



***Trame EBC***

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles**

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

L'information concernant ces risques est disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il revient aux maîtres

d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### **Article 11 : Zones humides**

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006).**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

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

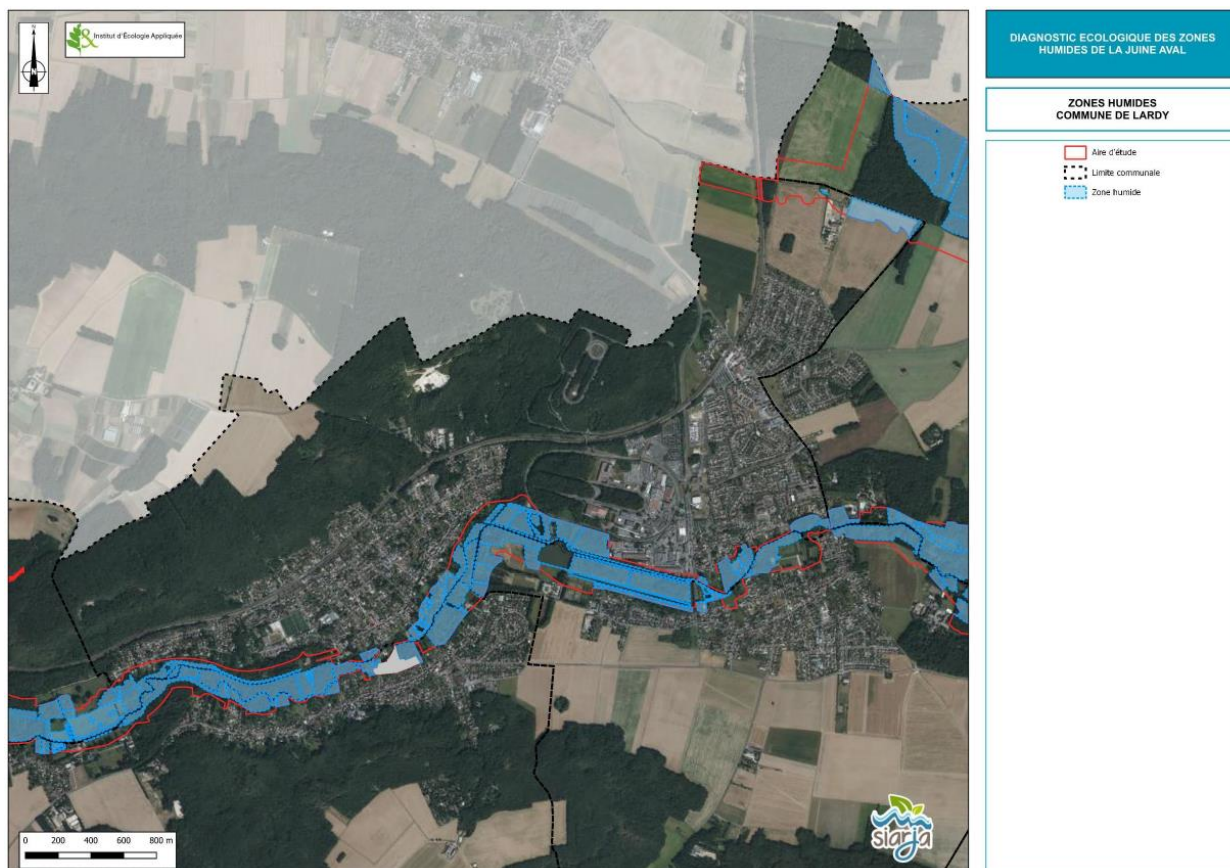
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

### **Un diagnostic écologique des zones humides de la JUINE AVAL a été réalisé en Juillet 2023.**

Le SIARJA (Syndicat mixte pour l'aménagement et l'entretien de la rivière la Juine et de ses affluents) a réalisé une étude écologique pour les communes de Chamarande, Lardy, Janville-sur-Juine, Bouray-sur-Juine, Saint-Vrain, Itteville, et le site de la DGA de Vert-le-Petit, situées dans la partie aval de la Juine, avant sa confluence avec l'Essonne.

- La localisation précise des zones humides sur le territoire des deux communes ;
- L'établissement des enjeux de biodiversité faune et flore sur ces espaces et les principales orientations de gestion à mener pour les conserver voire participer à une augmentation qualitative de ces enjeux.



### **Article 12 : Zones de bruit le long des voies routières**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies du territoire sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure en annexes diverses.

### **Article 13 : Règles nationales applicables en matière de stationnement**

Les articles 2.4. des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues.

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces

travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

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

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

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

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

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

**Article 14 : Réglementation sur l'archéologie préventive**

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés sont donc susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

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

**Article 15 : Règlements de lotissements**

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

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

**Article 16 : Démolitions, clôtures**

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur toute la zone, par délibération du conseil municipal.

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

#### **Article 17 : Reconstruction à l'identique des bâtiments**

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

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

**Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Par ailleurs, ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 18: Changement de destination**

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

#### **Article 19 : Constructions non conformes**

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 20 : Modalités d'application du règlement en cas de division de terrains**

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

#### **Article 21 : Adaptations mineures**

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

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

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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles du présent règlement ne s'appliqueront qu'à la condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Article 22 : Stationnement des caravanes**

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

#### **Article 23 : Protection des vestiges archéologiques**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Zone UA

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond aux parties anciennes du village, ainsi qu'aux formes bâties des villages traditionnels et aux extensions denses des tissus anciens. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

#### UA / 1.1. Destinations et sous-destinations

- Autorisés
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

## **UA / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

---

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les commerces et activités de service, dont leur surface excède 300 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- Le changement de destination des locaux commerciaux ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LES « ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES »**, identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les occupations du sol non interdites à l'article UA1.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

**3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant.
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.

## UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 15 logements, une part minimale de logements aidés est imposée. Elle sera examinée au cas par cas.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

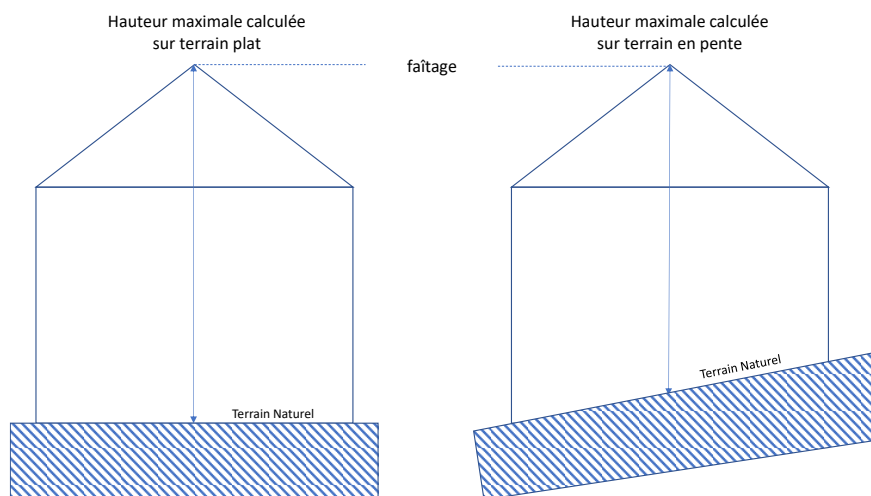
#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre le faîtage et le niveau naturel du sol avant travaux.



Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'au faîtage: le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.

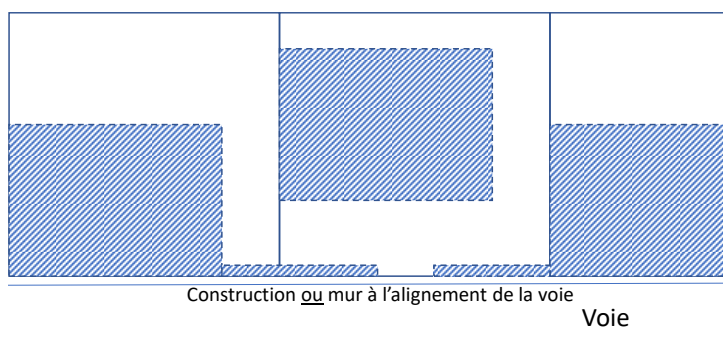
*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- *Les installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Les constructions sont implantées à l'alignement actuel (ou futur) des voies, emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :*

- *Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.*
- *Aux constructions légères.*

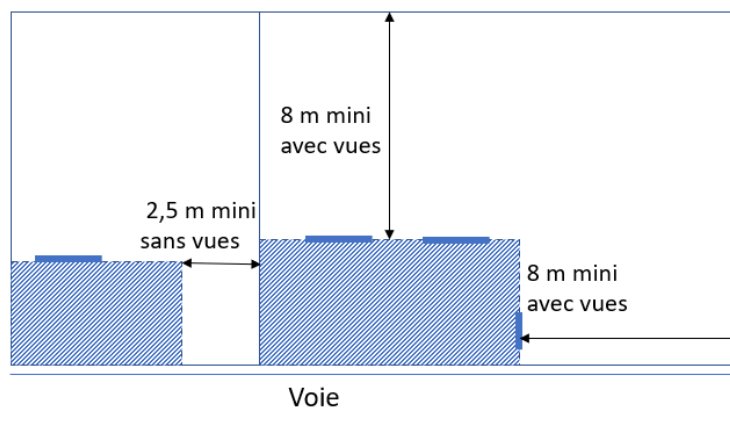
### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.



Les piscines et les bâtiments annexes sont implantés à au moins 2,5 m des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions légères.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
  - o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

#### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance est ramenée à 2,5 m pour les annexes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions légères.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

## **UA / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 2.2.1. ASPECT GENERAL

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

...peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les extensions de bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien. Les descentes d'eau pluviales sont dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

### 2.2.2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales sont à pentes et réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les pentes de toiture seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°. Les toitures sont réalisées en tuiles 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Sont interdits :

- La tuile canal et romaine,
- La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite,
- Tous matériaux vieilliss et colorés artificiellement.

### 2.2.3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture sont constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

### 2.2.4. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Les clôtures à l'alignement sont réalisées avec les mêmes matériaux et ont le même aspect que les constructions voisines à l'alignement (façades ou murs). Leur hauteur ne doit pas excéder 2 m.

Les clôtures sont réalisées soit sous forme de murs plein, soit sous forme de murets d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmontés d'éléments à claire voie.

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses,...)
- l'emploi de plaques de béton ajourées ou non.
- Clôtures entre deux unités foncières : Les clôtures, qui ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sont pleines ou constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Le mode de réalisation des clôtures doit privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

#### 2.2.5. LES VERANDAS ET MARQUISES

Les vérandas sont non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale. Elles peuvent avoir une pente de toiture inférieure à 37 degrés. Les marquises sont réalisées en verre et fer forgé.

#### 2.2.6. EXEMPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions légères.
- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.
- A la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

### **UA / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

#### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **UA / 2.4. Stationnement**

---

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **Dimension des places**

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres.

Il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place de stationnement cycle.

### **2 - Nombre d'emplacements automobiles**

#### A - Constructions à destination d'habitation

- Deux places de stationnement par logement.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum (aisément accessible depuis l'espace public) pour trois logements.

#### B - Constructions à destination de commerces

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

**UA**

C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place d'autocar par tranche de 50 chambres.

D - Pour les constructions à destination d'activités autres que les commerces et hôtels, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :

- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

Nombre d'emplacements pour les cycles

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 1 place par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant :
  - 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher de moins de 200m<sup>2</sup>).
  - 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 201 et 500m<sup>2</sup>).
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 501 et 2000m<sup>2</sup>).
  - 0,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher de plus de 2001m<sup>2</sup>).

*Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations à destination d'habitat nécessaires aux services publics ou d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par les logements ou l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.*

## **III- Équipement et réseaux**

### **UA / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### 3 - Caractéristiques des voies et accès

**UA**

Les accès doivent avoir une largeur :

- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 5 logements,
- et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction de bâtiments après sinistre.*
- *L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.*

## **UA / 3.2. Desserte par les réseaux**

### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Zone UE

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone urbaine de centralité comprenant des constructions à l'architecture remarquable et intégrées dans un environnement paysager. Elle reçoit de l'habitat majoritairement collectif, des équipements publics et des activités. Le règlement vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

#### UE / 1.1. Destinations et sous-destinations

- Autorisés
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UE
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

---

## **UE / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

---

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les commerces et activités de service, dont leur surface excède 300 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelque soient leurs dimensions
- Le changement de destination des locaux commerciaux ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LES « ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES »**, identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les occupations du sol non interdites à l'article UA1.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

**3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant.
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistr... 'e de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.

- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.

## **UE / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UE / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

---

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### **2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- *Les installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre.*

#### **2.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.

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

- *Les installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

#### **2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement**

L'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des murs.

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :*

- *Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.*
- *Aux constructions légères.*

#### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La construction sera édifiée soit en limite séparative latérale, soit en retrait. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- *Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Aux constructions légères.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :*
  - o *que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.*
  - o *que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.*

#### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m. Cette distance est ramenée à 2,5 m pour les annexes.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- *Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Aux piscines non couvertes.*
- *Aux constructions légères.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.*

## **UE / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**UE**

### 2.2.1. ASPECT GENERAL

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...)

...peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.

L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.

- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

### 2.2.2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales et annexes seront à pentes. Elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les extensions seront réalisées conformément aux bâtiments principaux, dans un souci d'harmonisation architecturale.

Les pentes de toiture seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°. Les toitures réalisées en tuiles 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Sont interdits :

- La tuile canal et romaine,
- La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite,
- Tous matériaux vieilliss et colorés artificiellement.

### 2.2.3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction.

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

#### 2.2.4. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Les clôtures seront réalisées soit sous forme de murs plein, soit sous forme de murets d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre surmontés d'éléments à claire voie.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 m.

Sont interdits les palissades et autres brise-vents (cannisses,...), l'emploi de plaques de béton ajourées ou non, les grillages.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, seront pleines ou constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

- Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

#### 2.2.5. LES VERANDAS ET MARQUISES

Les vérandas seront non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale.

Les marquises seront réalisées en verre et fer forgé.

#### 2.2.6. EXEMPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions légères.
- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.
- A la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

### **UE / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

#### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux

pluviales. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.  
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **UE / 2.4. Stationnement**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **Dimension des places**

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres.

Il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place de stationnement cycle.

### **2 - Nombre d'emplacements automobiles**

#### A - Constructions à destination d'habitation

- Une place de stationnement par logement.

- Une demi-place de stationnement par logement financé avec un prêt aidé par l'État, avec un minimum d'une place.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

**B - Constructions à destination de commerces**

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

**C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place d'autocar par tranche de 50 chambres.

**D - Pour les constructions à destination d'activités autres que les commerces et hôtels, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :**

- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

**3 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 1 place par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant :
  - 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher de moins de 200m<sup>2</sup>).
  - 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 201 et 500m<sup>2</sup>)
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 501 et 2000m<sup>2</sup>).
  - 0,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surfaces de plancher de plus de 2001m<sup>2</sup>).

*Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations à destination d'habitat nécessaires aux services publics ou d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par les logements ou l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.*

**III- Équipement et réseaux**

**UE / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### **Caractéristiques des voies et accès**

Les accès doivent avoir une largeur :

- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 5 logements,
- et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction de bâtiments après sinistre.*
- *L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.*

## **UE / 3.2. Desserte par les réseaux**

### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Zone UB

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond au tissu constitué d'extensions d'habitat individuel. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Deux sous-zonages (UBa et UBb) ont été créés pour distinguer des adaptations réglementaires mineures au sein de la zone UB.

#### UB / 1.1. Destinations et sous-destinations

- Autorisés
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

## **UB / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

---

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LES « ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES »**, identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les occupations du sol non interdites à l'article UA1.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

**3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.

**UB / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

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

En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

En UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.

En UBb, la hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.

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

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

#### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Toute construction doit être implantée à 6 m au moins de l'alignement des voies. *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :*

- *Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.*
- *Aux constructions légères.*

#### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

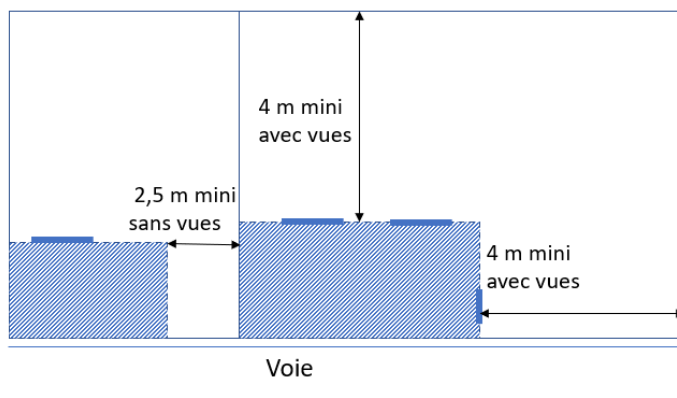
Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Au-delà de la bande des 25 m, les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

En **UBa**, le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

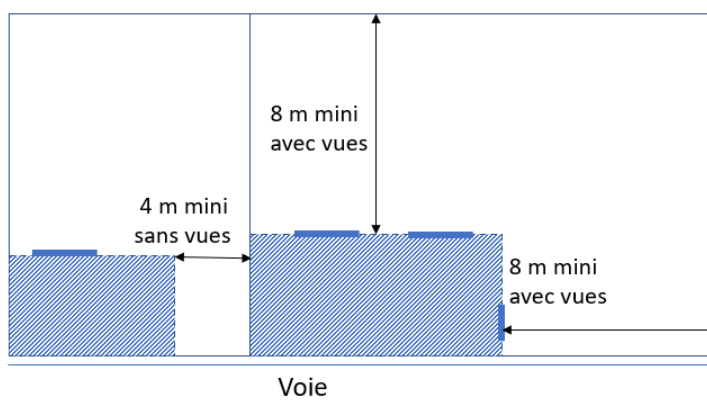
- au minimum de 4 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.



Les piscines et les bâtiments annexes sont implantés à au moins 2,5 m des limites séparatives.

En **UBb**, le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas.



Les piscines et les bâtiments annexes sont implantés à au moins 2,5 m des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux constructions légères.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.*
- o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.*

**Règle particulière :**

Pour les terrains situés entre deux rues et pour lesquels une limite séparative est comprise à la fois dans la bande de 25 m par rapport à la première voie et au-delà de la bande de 25 m par rapport à la seconde voie, la règle qui s'applique est celle correspondante à l'intérieur de la bande des 25 m.

**2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

La distance entre des constructions et des annexes non contiguës ou la distance entre bâtiments et annexes non contigus est ramenée à 2,5 m.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- Aux piscines non couvertes.*
- Aux constructions légères.*
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.*

**UB / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.2.1. ASPECT GENERAL**

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

### 2.2.2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales et annexes seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pentes, elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les extensions seront réalisées conformément aux bâtiments principaux, dans un souci d'harmonisation architecturale.

Les pentes de toiture seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées et être composées :

- d'une structure portante apte à supporter le poids de l'installation prévue ; la terrasse aura une pente minimale de 1 à 2 % ;
- d'une couche d'étanchéité formée au minimum de deux couches de membrane anti-racine ;
- d'une couche de drainage et de filtration de 10 mm minimum de hauteur, traitée anti-racine ;
- d'un substrat de croissance léger et résistant à la compaction d'une épaisseur de 15 cm minimum ;
- d'une couche végétale.

Les toitures réalisées en tuiles 22 au m<sup>2</sup> minimum. Sont exemptées les extensions et les annexes. Elles devront avoir une couverture identique à la construction principale existante.

Sont interdits :

- La tuile canal et romaine,
- La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite,
- Tous matériaux vieilliss et colorés artificiellement.

### 2.2.3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction.

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

### 2.2.4. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Les clôtures seront réalisées soit sous forme de murs plein, soit sous forme de murets d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmontés d'éléments à claire voie.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 m.

Sont interdits les palissades et autres brise-vents (cannisses,...), l'emploi de plaques de béton ajourées ou non, les grillages.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, seront constituées de murs pleins ou de grillage doublé d'une haie vive.

- Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

#### 2.2.5. LES VERANDAS

Les vérandas seront non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale. Elles pourront avoir une pente de toiture inférieure à 37 degrés.

#### 2.2.6. EXEMPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions légères.
- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.
- A la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

## **UB / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle.

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Une superficie au moins égale à 40 % de celle de l'unité foncière doit être libre de toute construction (voir définition du terrain libre de toute construction en annexe).

Un minimum de 40% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **UB / 2.4. Stationnement**

---

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **Dimension des places**

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres.

Il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place de stationnement cycle.

## **2 - Nombre d'emplacements automobiles**

### Constructions à destination d'habitation

- Deux places de stationnement minimum sont à aménager par logement de préférence non clôturée. Toutefois, si elles sont closes, un portail battant sera réalisé, éventuellement coulissant si cela constitue la seule solution possible.
  - Une demi-place de stationnement est à aménager par logement financé avec un prêt aidé par l'État, avec un minimum d'une place.
- Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

### B - Pour les constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :

- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules des visiteurs,

## **3 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux: 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions et installations à destination d'habitat nécessaires aux services publics ou d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par les logements ou l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **III- Équipement et réseaux**

### **UB / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **Caractéristiques des voies et accès**

Les accès doivent avoir une largeur :

- d'au moins 4 m lorsqu'ils desservent 1 logement,
- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent entre 2 et 5 logements,
- et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **Exemptions :**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.
- L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

### **UB / 3.2. Desserte par les réseaux**

---

#### **3.2.1. Eau potable**

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

**UB**

### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Zone UI

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques, notamment celles liées au centre technique Renault.

Pour le site Renault, quatre sous-secteurs se distinguent, principalement par la hauteur des constructions. Il s'agit des zones U1a, U1b, U1c et U1d.

Un sous-secteur U1e permet d'accueillir des commerces.

#### UI / 1.1. Destinations et sous-destinations

		● Autorisés					
		● Autorisés sous conditions particulières					
		● Interdit					
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UI	U1a	U1b	U1c	U1d	U1e
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Hébergement</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Restauration</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Commerce de gros</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●	●	●	●	●

## UI / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. En Ulb et Ule, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie ;
- Les constructions à destination artisanale ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.2. En Ula, Uld et Ulc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination artisanale ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LES « ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES »**, identifiées sur les documents graphiques,

au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les occupations du sol non interdites à l'article UI1.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements,

exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

### **3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- Les constructions à usage d'habitation sous conditions :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations,
  - et qu'elles soient intégrées dans l'ensemble architectural des locaux d'activité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition que toutes les dispositions soient prises pour minimiser voire éviter les dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

### **UI / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UI / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

En U1a et en U1e, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **14 mètres**.

En U1b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

En U1c, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **16 mètres**.

En U1d, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres**.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

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

- *Les ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

#### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'emprise des voies.

Le recul n'est pas réglementé en limite de l'emprise ferroviaire, sous réserve du respect des servitudes afférentes.

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

- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement ne soit pas réduite.*

#### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées sur une limite séparative latérale (avec possibilité de s'implanter sur la limite de propriété en fond de parcelle).

Dans tous les autres cas, les constructions implantées en retrait seront édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

#### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## **UI / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est recommandé que les façades principaux des futurs bâtiments soient parallèles à cet axe.

Les bardages seront généralement d'une teinte soutenue (vert foncé, bleu nuit, gris anthracite, marron foncé...).

Les toitures seront de préférence couleur terre cuite.

En outre l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront être effectués en prenant en compte les préconisations exposées dans la charte architecturale et paysagère annexée au présent PLU.

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

## **UI / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

50% des marges de reculement par rapport aux voies doivent être traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Lors de toute construction, les surfaces plantées seront au moins équivalentes à la surface au sol de la construction.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

## **UI / 2.4. Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

## **III- Équipement et réseaux**

### **UI / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées (cf annexes SDIS, annexe n°4), avec un minimum de 5 mètres.

Les accès sont réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

### **UI / 3.2. Desserte par les réseaux**

---

#### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

#### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents industriels doivent être collectés et dirigés vers un centre de traitement agréé de déchets dangereux.

#### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

# Zone UL

---

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

*Cette zone est destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

### UL / 1.1. Destinations et sous-destinations

---

La zone UL correspond à la zone urbaine à vocation principale d'équipements.

Elle est destinée à accueillir des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### UL / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

---

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...)
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LES « ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES »**, identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006), les occupations du sol non interdites à l'article UA1.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi

sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

### **3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux services publics, y compris les logements des stagiaires de l'AFPA.

## **UL / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UL / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### **2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **2.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** mesurés entre l'égout du toit ou l'acrotère, et le niveau naturel du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'éégout du toit ou à l'acrotère: le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.

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

- Les postes de transformation électrique d'une hauteur inférieure à 4 m,
- Les équipements techniques d'intérêt collectif,
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

**2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement**

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies.

Ne sont pas assujettis à la règle ci-dessus :

- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

**2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, est au moins égale à 8 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des vues directes et de 4 m en l'absence de vues directes.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

## **UL / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

### **Sont interdits :**

- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

## **UL / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puit d'infiltration, tranchée filtrante

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

## **UL / 2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

## **III- Équipement et réseaux**

### **UL / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées (cf annexes SDIS, annexe n°4).

### **UL / 3.2. Desserte par les réseaux**

#### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

#### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Zone UF

---

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

*Cette zone est destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaires.*

#### UF / 1.1. Destinations et sous-destinations

---

La zone UF correspond à la zone destinée à accueillir des équipements liés à l'activité ferroviaire.

#### UF / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

---

**1. SONT INTERDITES** toutes constructions non liées aux activités ferroviaires.

- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;

**2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- Les constructions à vocation ferroviaire, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.

#### UF / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UF / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

---

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **4 mètres**. La hauteur des antennes ou poteaux nécessaires au bon fonctionnement des activités et services ferroviaires n'est pas réglementée.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements techniques d'intérêt collectif.

#### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative. Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites de propriété.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## **UF / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

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

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

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

## **UF / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Sans objet

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup> de terrain et devront privilégier les revêtements drainants.

Les aires de stationnement, d'une superficie globale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> seront entourées d'écrans boisés.

Si cette superficie excède 2000 m<sup>2</sup>, elles seront, en outre, divisées par des rangées d'arbres, arbustes ou haies vives pour en améliorer l'aspect et en diminuer les nuisances.

## **UF / 2.4. Stationnement**

---

Afin d'assurer, en dehors de voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.

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

## **III- Équipement et réseaux**

### **UF / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **UF / 3.2. Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Zone 1AU

---

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

*La zone 1AU englobe des secteurs de reconversion dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur situation (proximité avec le centre-ville ou proximité avec la gare de Lardy / Pâté, dite gare de Bouray). Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».*

*La zone 1AU comprend les secteurs 1AUb et 1AUc.*

#### 1AU / 1.1. Destinations et sous-destinations

---

La zone est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

#### 1AU / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

---

**1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## **2. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.

### **1AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Dans chaque secteur, les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition que 25 % minimum des logements créés soient des logements sociaux.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

---

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

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

En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C ou R+2+ attique, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.

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

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des murs ou des murets à claire voie.

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :*

- *Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.*
- *Aux constructions légères.*

### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 4 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures.
- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux constructions légères.

### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre des constructions et des annexes non contiguës ou la distance entre bâtiments et annexes non contigus est ramenée à 2,5 m.

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- *Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *Aux piscines non couvertes.*

- *Aux constructions légères.*
- *A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.*

## **1AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

### 2.2.1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

#### **Sont interdits :**

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, sol ...), la réduction des nuisances (bruits, déchets, pollutions ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation de ce dernier à son environnement extérieur (accessibilité, transport, préservation de la biodiversité et des paysages ...).

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre.
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

**1AU**

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

### 2.2.2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales et annexes seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pentes, elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées et être composées :

- d'une structure portante apte à supporter le poids de l'installation prévue ; la terrasse aura une pente minimale de 1 à 2 % ;
- d'une couche d'étanchéité formée au minimum de deux couches de membrane anti-racine ;
- d'une couche de drainage et de filtration de 10 mm minimum de hauteur, traitée anti-racine ;
- d'un substrat de croissance léger et résistant à la compaction d'une épaisseur de 15 cm minimum ;
- d'une couche végétale.

Les extensions seront réalisées conformément aux bâtiments principaux, dans un souci d'harmonisation architecturale.

Les pentes de toiture seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.

Les toitures réalisées en tuiles 22 au m<sup>2</sup> minimum. Sont exemptées les extensions et les annexes. Elles devront avoir une couverture identique à la construction principale existante.

Sont interdits :

- La tuile canal et romaine,
- La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite,
- Tous matériaux vieilliss et colorés artificiellement.

### 2.2.3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction.

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

### 2.2.4. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Sont interdits les palissades et autres brise-vents (cannisses,...), l'emploi de plaques de béton ajourées ou non, les grillages.

**1AU**

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.
- Les clôtures, qui ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, seront constituées de murs pleins ou de grillage doublé d'une haie vive.

#### 2.2.5. LES VERANDAS

Les vérandas seront non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale. Elles pourront avoir une pente de toiture inférieure à 37 degrés.

#### 2.2.6. EXEMPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions légères.
- Aux extensions et aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.
- A la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas ces règles.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

### **1AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

#### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle.

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

**1AU**

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### 2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

#### **Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

Les aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **1AU / 2.4. Stationnement**

---

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### **Dimension des places**

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres.

Il sera prévu une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place de stationnement cycle.

### **2 - Nombre d'emplacements automobiles**

#### Constructions à destination d'habitation

- Logement individuel : il sera réalisé deux places de stationnement par logement.
- Bâtiment d'habitation collectifs : il sera réalisé une place de stationnement par logement.
- Une demi-place de stationnement est à aménager par logement financé avec un prêt aidé par l'État, avec un minimum d'une place.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 5 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### B - Constructions à destination de commerces

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place d'autocar par tranche de 50 chambres.

D - Pour les constructions à destination d'activités autres que les commerces et hôtels, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :

- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

**3 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux : 5 places pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions et installations à destination d'habitat nécessaires aux services publics ou d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par les logements ou l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## III- Équipement et réseaux

### 1AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

**Caractéristiques des voies et accès**

Les accès doivent avoir une largeur :

- d'au moins 4 m lorsqu'ils desservent 1 logement,

- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent entre 2 et 5 logements,
- et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **Exemptions :**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.
- L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

## **1AU / 3.2. Desserte par les réseaux**

### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# Zone A

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A concerne les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### A / 1.1. Destinations et sous-destinations

- Autorisés
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

## **A / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

---

### **1. SONT INTERDITES** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les comblements, les affouillements et exhaussements du sol même ceux liés aux ouvrages, travaux, aménagement, et constructions autorisées dans la zone.

### **2. SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES**

Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles y compris les activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- Le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit à usage d'activités de loisirs (tel que chambre d'hôtes, de gîte rural).
- Les constructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

-Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

### **A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

---

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m<sup>2</sup>).

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.*

#### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**Exceptions :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites séparatives est au moins égale à 8 m.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- A l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

---

**A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

**Les bâtiments d'exploitation agricole :**

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres.

**Les bâtiments d'habitation devront respecter les règles suivantes :**

**1. ASPECT GENERAL**

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

**En tout état de cause, sont interdits :**

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.

- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

## 2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pente, elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les pentes de toiture à l'exception des extensions seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en matériaux d'aspect analogue.

### **Sont interdits :**

- La tuile canal et romaine
- La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite
- Tous matériaux vieillis et colorés artificiellement.

## 3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture seront constituées par des lucarnes à fronton ou à la capucine. Toutefois un châssis de toit par versant est autorisé à condition qu'il soit inférieur à 1 m<sup>2</sup> et qu'il soit plus haut que large.

## 4. LES CLOTURES

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses,...)
- l'emploi de plaques de béton pleines ou ajourées

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

## **A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences régionales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales.

## **A / 2.4. Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

## **III- Équipement et réseaux**

### **A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **A / 3.2. Desserte par les réseaux**

---

#### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

#### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puit d'infiltration, tranchée filtrante

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Zone N

---

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle englobe notamment le site classé de la Vallée de la Juine, correspondants aux abords de la Juine et au coteau boisé.

Elle comprend un **sous-secteur Nh** qui reconnaît les habitations isolées et autorise des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le **sous-secteur Nr** s'applique au site du Moulin de Bouray. Il reconnaît les bâtiments du Moulin et autorise la reconstruction des constructions existantes, à destination hébergement et hôtellerie ainsi que des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le **sous-secteur NL** s'applique à un secteur qui comprend des équipements sportifs et de loisirs, situés près du Moulin des Bouray.

La zone N comprend également **quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL)** qui sont identifiés **en N\*** : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et deux sites d'activités existants chemin du Vieux Fourneau. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher. Un **cinquième STECAL**, dénommé **Nsp**, s'applique à l'extension du Centre Technique RENAULT, en site classé. Ce zonage est destiné à permettre d'aménager une aire de stockage pour de véhicules « inertes » suite aux essais effectués sur site, dans des conditions strictes de protection et de mise en valeur du paysage, de manière à assurer une conservation de la qualité paysagère de cet espace qui appartient au site classé.

La zone Nsp protège cet espace pour l'intérêt qu'il présente par son histoire, en tant qu'ancienne partie du domaine du Château de Mesnil-Voysin et ses jardins dessinés, comprenant ses grandes perspectives et ses anciens tracés historiques. Les valeurs historiques, esthétiques et aussi écologiques de ce secteur en sont les fondements.

La réglementation applicable à cet espace vise à :

- retrouver et valoriser ses anciens tracés historiques et ses perspectives,
- conserver les écrans paysagers visant à dissimuler le site de Renault depuis le château,
- préserver ses milieux naturels, protéger et mettre en valeur ses paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés

## N / 1.1. Destinations et sous-destinations

● Autorisés							
● Autorisés sous conditions particulières							
● Interdit							
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	Nh	N*	Nsp	Nr	NL
<b>Habitat</b>	<i>Logement</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Hébergement</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Restauration</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Commerce de gros</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●	●	●	●	●	●
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●	●	●	●	●

## **N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **1. SONT INTERDITES:**

- Les comblements, les affouillements et exhaussements du sol même ceux liés aux ouvrages, travaux, aménagement, et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;

### **2. SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES**

**Dans l'ensemble de la zone sont autorisées s'ils sont compatibles avec la protection de la nature des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :**

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- Les équipements publics d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées:
  - dans le délai de dix ans à compter de la destruction,
  - et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction
- Les constructions à destination forestières

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement des constructions existantes, régulièrement édifiées, à destination d'habitation et d'autoriser des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées :
  - dans le délai de dix ans à compter de la destruction,
  - et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction

Dans le secteur Nr :

- La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées:
  - à destination hébergement et hôtellerie
  - dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction

Dans le secteur NL :

- Les aménagements légers existants à vocation sportive et de loisirs à la date d'approbation du présent PLU

#### Dans le secteur N\*

Quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) sont identifiés en N\* : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et activité existante route de Cheptainville. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher.

- La réhabilitation des constructions existantes témoignant d'un intérêt historique à conserver, à condition que la destination soit autre que de l'habitat.
- L'aménagement des constructions existantes à destination d'activité et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

#### Dans le secteur Nsp

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2 hectares, concerne une partie du site du Centre Technique RENAULT et est destiné à permettre d'aménager, dans le cadre d'un projet paysager, une aire de stockage pour des véhicules « inertes » accidentés suite aux essais et tests effectués sur le site. Aucune construction n'est envisagée.

Sont admis :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les constructions et installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance visuelle pour le voisinage, qu'ils préservent le paysage naturel du site ainsi que les perspectives historiques du parc.
- Les constructions permanentes, de toute nature, sont interdites.

### **N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

---

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### **2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions existantes (y compris annexes), édifiées légalement, ne peut excéder 90 m<sup>2</sup>.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 15 m<sup>2</sup>).

En zone Nsp : sans objet

En zone Nr : l'emprise au sol des constructions existantes reconstruites, sera le même.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

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

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*

En Nsp : sans objet

#### 2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

En Nsp : sans objet

#### 2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites séparatives est au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

En Nsp : sans objet

#### 2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Sans objet.

## **N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### 1. Aspect général

Les extensions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité.

**En tout état de cause, sont interdits :**

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.

- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

## 2. Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pente, elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les pentes de toiture à l'exception des extensions seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en matériaux d'aspect analogue.

## 3. Les clôtures

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses,...)
- l'emploi de plaques de béton pleines ou ajourées

Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.

### En zone NL :

- La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.
- Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts.

### En zone Nsp :

Les installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel du site, du paysage de la Juine et du coteau, et de la composition paysagère historique faite d'allées et de perspectives.

Les installations et ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère à dominante boisée et forestière du secteur.

L'utilisation de matériaux naturels et recyclables doit être privilégiée.

### Sols

- Les sols imperméables sont interdits.
- Pour les zones circulées un revêtement perméable, type pavé aux joints sera à privilégier à privilégier.
- Des mesures propres aux zones repérées dans le document graphique sont détaillées ci-dessous :
- Les allées : Le sol est à maintenir enherbé. Un revêtement de sol perméable type sol stabilisé peut-être envisagé.
- Prairie et allée centrale : Le sol est à maintenir enherbé ou en prairie, jusqu'à la lisière du boisement.

### Clôtures

- Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins. Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts **N**
- La conception des clôtures et du mobilier doit favoriser le réemploi des ressources présentes sur le site, par exemples les enrochements de calcaires et de grès, le bois ...

### Élément particulier protégé

- Les documents graphiques du règlement identifient des perspectives et tracés anciens qui possèdent une qualité historique remarquable. Ils constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du site, et assurent un repère particulier dans le paysage.
- Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, ces éléments identifiés doivent être protégés, restaurés et mis en valeur ou reconstitués pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble paysager.

### **N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences régionales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales.

Concernant les sites classés, le guide de gestion des sites classés pour les aménagements d'espaces non bâtis fait foi.

#### **En zone Nsp :**

Le traitement des espaces libres et des plantations doit valoriser et/ou restituer les perspectives et les tracés anciens identifiés aux documents graphiques du PLU.

Le traitement doit privilégier la perméabilité des sols et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Il doit mettre en valeur le caractère boisé des espaces de la zone, et conserver l'écran végétal protégeant la vue sur le site depuis le château.

Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu naturel, le site, ses paysages naturels et ses compositions paysagères historiques, et privilégier la plantation d'arbres à grand développement.

Les plantations existantes doivent être conservées au maximum, sauf pour les conifères, dont la nature persistante et sombre n'est pas adaptée à la composition historique. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf :

- en cas de péril justifié par une étude sanitaire,
- si les plantations sont trop denses pour se développer harmonieusement.

Aucun travail de sol (terrassement ou imperméabilisation) devra être réalisé à moins de 3 mètres de l'axe des arbres existants. Les terrassements ne doivent pas entraver la continuité visuelle des perspectives.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

L'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel (Juine) est subordonnée à un prétraitement.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder le débit maximal fixé par les règlements d'assainissement, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.

Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

#### Modalités de mise en œuvre des plantations

Les boisements et les alignements d'arbres existants sont à protéger dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet. Un diagnostic de leur état phytosanitaire devra être réalisé par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Des mesures propres aux zones repérées dans le document graphique sont détaillées ci-dessous :

##### Plantation des allées

Les allées constituent une zone non aedificandi. Toute nouvelle plantation y est interdite.

Les terrassements y sont interdits. Des micro-terrassements sont admis, dans le but de camoufler le passage des voies afin de recréer la perspective visuelle historique depuis le château.

La gestion de l'allée doit se faire par une fauche annuelle.

##### Maintien des alignements

Les alignements d'arbres historiques sont à protéger dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet. Un diagnostic de leur état phytosanitaire devra être réalisé par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent. Les arbres d'alignement devront être entretenus régulièrement et remplacés par des professionnels qualifiés. Les arbres dont l'état phytosanitaire le justifie seront abattus par un professionnel qualifié.

Dans le cas où l'état phytosanitaire des arbres ne permet pas leur conservation, les alignements sont à replanter. Les arbres abattus devront être remplacés par des tilleuls, essence identique à l'essence historique des alignements.

En cas de maladies généralisées à l'ensemble de l'alignement, le tilleul pourra être changé pour une essence de port équivalent (platane, charme). Cette nouvelle essence devra être généralisée à l'ensemble de l'alignement, afin qu'il reste mono-spécifique.

La taille des arbres des alignements doit se faire annuellement par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent.

##### Boisement entre les allées

Les boisements existants doivent être maintenus à 30% de leur surface, par masses boisées de 100m<sup>2</sup> minimum

Ces bosquets doivent être répartis en écrans en quinconce afin de maintenir la vue sur une masse boisée depuis le château.

Les aires ouvertes entre les bosquets doivent accueillir un revêtement perméable de type pavés aux joints enherbés.

La plantation de bosquets doit respecter les essences feuillues déjà en place (chênes, hêtres, érables). La plantation de conifères n'est pas autorisée.

Dans la partie Sud du site, les boisements doivent privilégier les espèces propres à drainer le sol.

La gestion de ces bosquets doit suivre le mode de gestion en taillis.

#### Prairie et allée centrale

Toute nouvelle plantation y est interdite. La pelouse originale doit être retrouvée à terme.

La coupe du boisement existant (plantation de conifères et bois de feuillus) doit se gérer progressivement (maintien des lisières le long de la Juine dans un premier temps) afin de ménager la vue depuis le château.

Le terrain doit être soigneusement restitué, par un travail de désouchement puis le semis d'une prairie.

Le sol est à maintenir enherbé ou en prairie, jusqu'à la lisière du boisement.

La gestion de cet espace ouvert doit se faire par une fauche annuelle.

#### Rideaux de végétation en bout d'allées latérales

Des plantations sont obligatoires sur le linéaire stratégique identifié dans le document graphique, afin de souligner la terminaison des allées historiques latérales, tout en masquant les constructions visibles depuis le château.

Ces plantations devront s'étendre sur une largeur minimale de 5m. Elles seront composées d'arbres de haute tige, accompagnés d'une strate arbustive traditionnelle et adaptée au site. Les espèces marcescentes sont à privilégier (charmes, hêtres, chênes), ainsi que les espèces persistantes (buis, houx) afin de maintenir un masque en été comme en hiver. Les conifères sont interdits, ainsi que les plantations anachroniques de Lauriers du Caucase ou de Tuya.

#### Plantation des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront en priorité maintenir le boisement en place, en fonction des arbres existants et de leur état phytosanitaire justifié par une étude spécifique (professionnel qualifié du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent). Pour tout parc de stationnement supérieur à 10 places, une masse végétale d'une dimension minimale de 100m<sup>2</sup> et comprenant des sujets d'âge et de force diverses, à raison d'au minimum d'un sujet de haute tige conservé pour une place de stationnement.

Si le boisement en place et l'état phytosanitaire des arbres ne le permet pas, les aires de stationnement seront plantées de masses végétales d'une dimension minimale de 100m<sup>2</sup> et comprenant une strate arbustive et des arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet de haute tige et d'un arbuste pour une place de stationnement.

### **En zones Nh et Nr :**

Un minimum de 60% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal

#### Espace boisé classé

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **N / 2.4. Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

#### **En zone Nsp :**

L'aire de stockage de véhicules inertes ainsi que son accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site.

#### **En zone Nr :**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

## **III- Équipement et réseaux**

### **N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **N / 3.2. Desserte par les réseaux**

---

**N**

### 3.2.1. Eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

### 3.2.3. Assainissement et eaux usées

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puit d'infiltration, tranchée filtrante

### 3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## **V. ANNEXES – DEFINITIONS**

## ANNEXE I

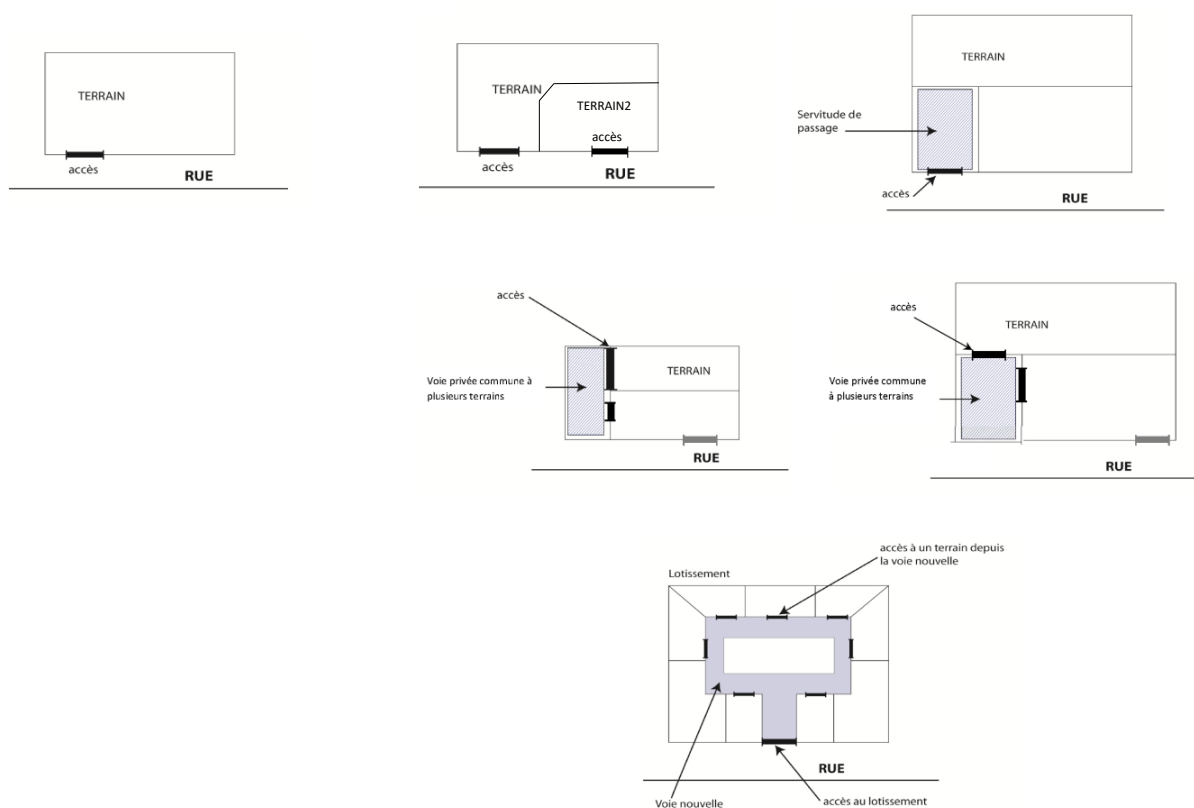
Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### ACCES ET DESSERTE

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

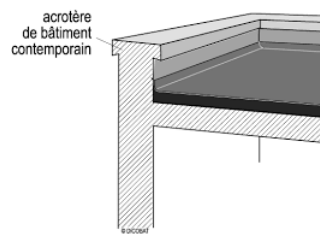
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est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

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



### ACROTERE

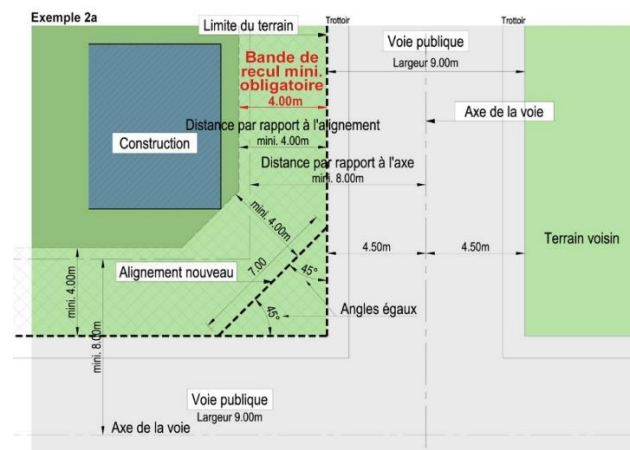
Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



## ALIGNEMENT

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

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



## CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

## CONSTRUCTION LEGERE

Sont dénommées constructions légères les bâtiments annexes démontables, en bois, de type chalet ou abris de jardin, et d'une emprise au sol de 9 m<sup>2</sup> maximum inclus ; ainsi que les carports d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (abri pour voiture composés de piliers soutenant un toit).

## EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

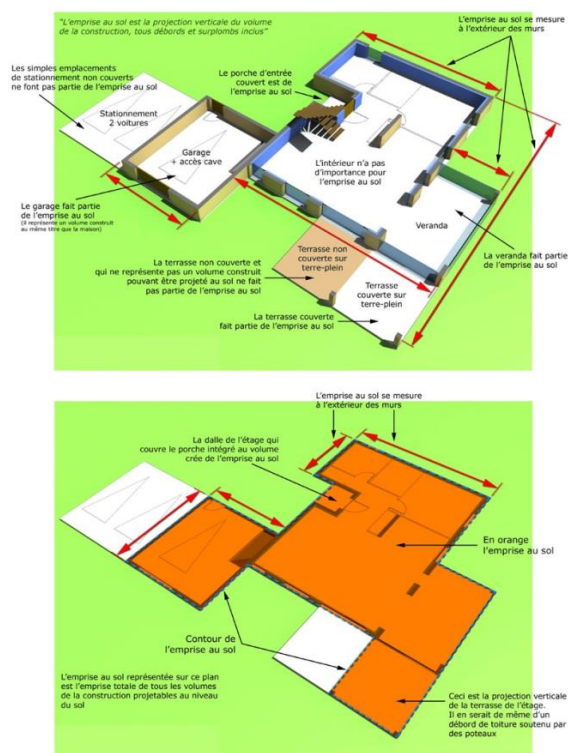
## EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

## EMPRISE AU SOL

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

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



Source : moinsde170.com

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol par remblai.

## EXTENSION

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

### **FAÇADE**

---

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

### **GABARIT**

---

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

### **HAUTEUR**

---

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

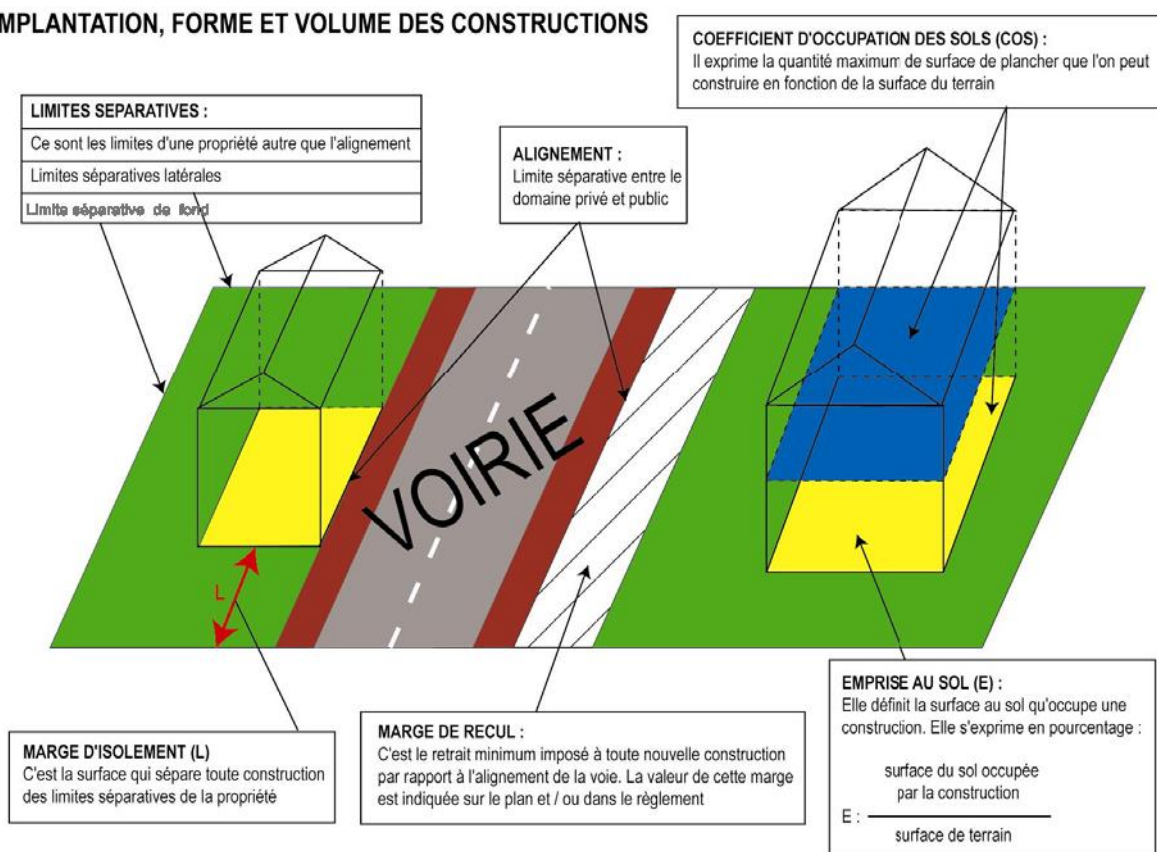
### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



### LIMITES SEPARATIVES

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

Exemples :

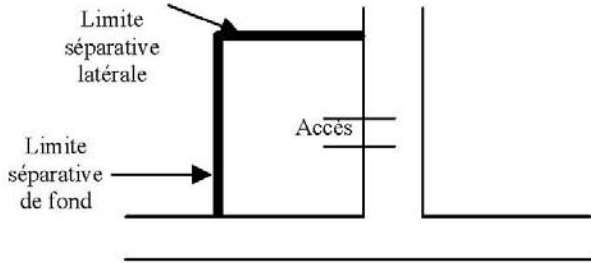


Fig 1

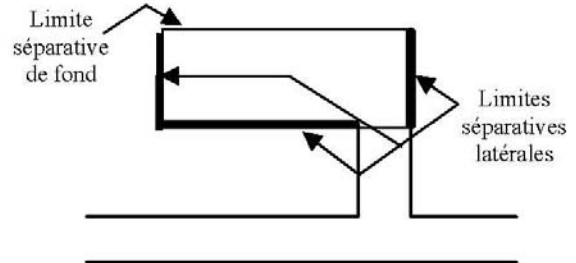


Fig 2

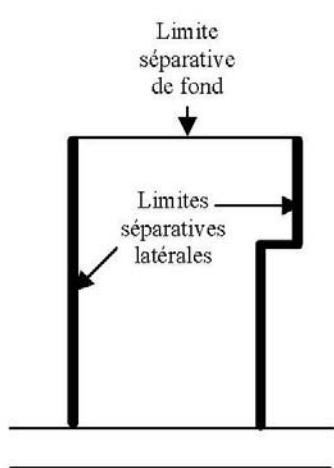


Fig 3

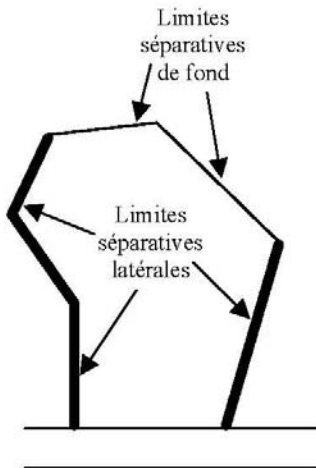


Fig 4

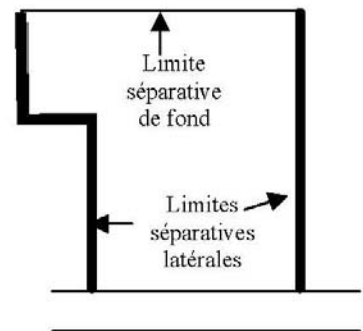


Fig 5

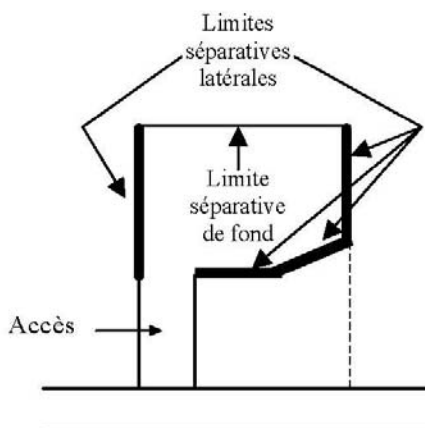


Fig 6

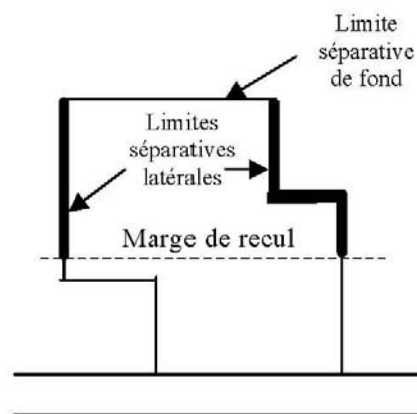


Fig 7

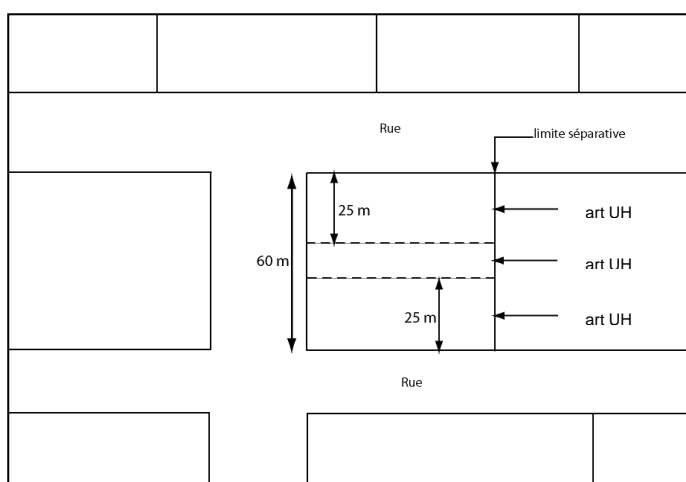
Règle particulière :

Pour les terrains situés entre deux rues et pour lesquels une limite séparative est comprise à la fois dans la bande de 25 m par rapport à la première voie et au-delà de la bande de 25 m par rapport à la seconde voie, la règle qui s'applique est celle correspondante à l'intérieur de la bande des 25 m.

Terrain à l'angle de plusieurs rues

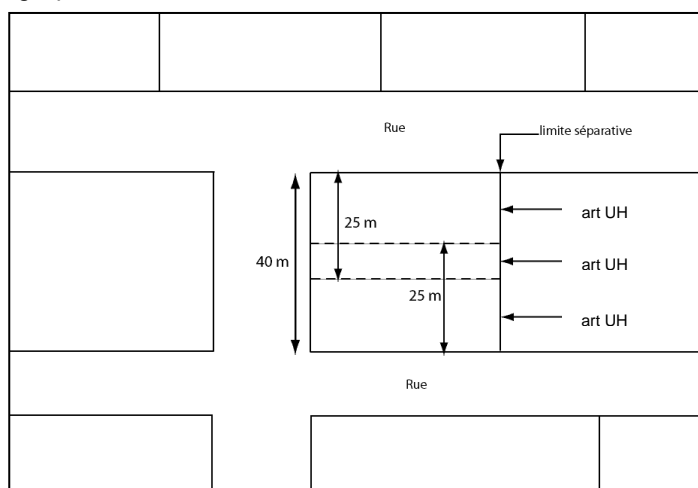
1<sup>er</sup> cas : Les bandes de 25 mètres ne se chevauchent pas en limite séparative.

Application de la règle générale.



2<sup>ème</sup> cas : Les bandes de 25 mètres se chevauchent en limite séparative.

Application de la règle particulière.



---

**LOCAL ACCESSOIRE**

---

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

## **MARGES D'ISOLEMENT**

---

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)  
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
- Marge spéciale d'isolement  
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## **NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

---

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## **OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES**

---

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

## **OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :**

---

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)

- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

---

## **PERCEMENTS EN TOITURE**

Voir annexe IV ci-après.

---

## **PROSPECT**

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

---

## **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

---

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

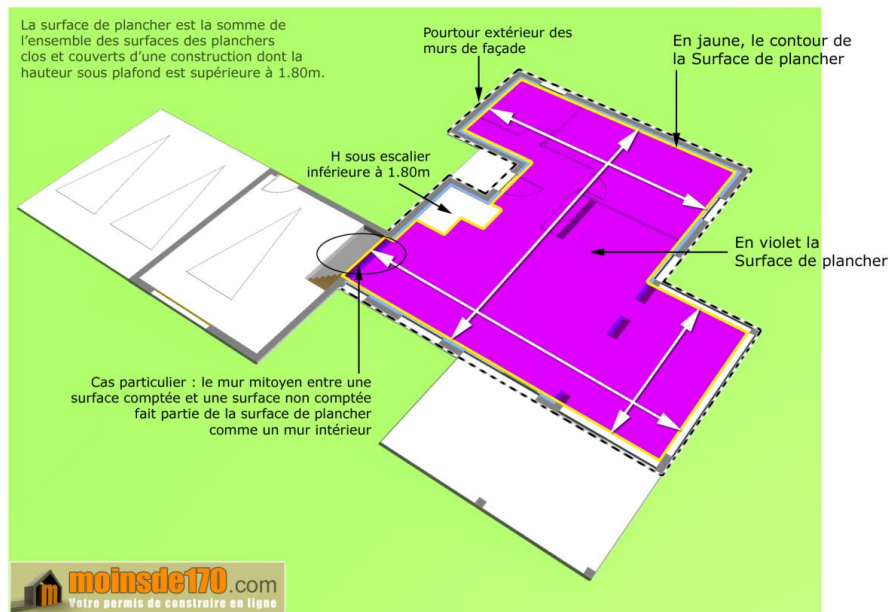
C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

---

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

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



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

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

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

## TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

## UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**. Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols. Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



- **SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol, etc...) est celle de l'unité foncière.

- **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations

d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## **VOIES ET ACCES**

---

### ○ **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications. Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

### ○ **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### ○ **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). **Les cours communes** sont considérées comme voies privées.

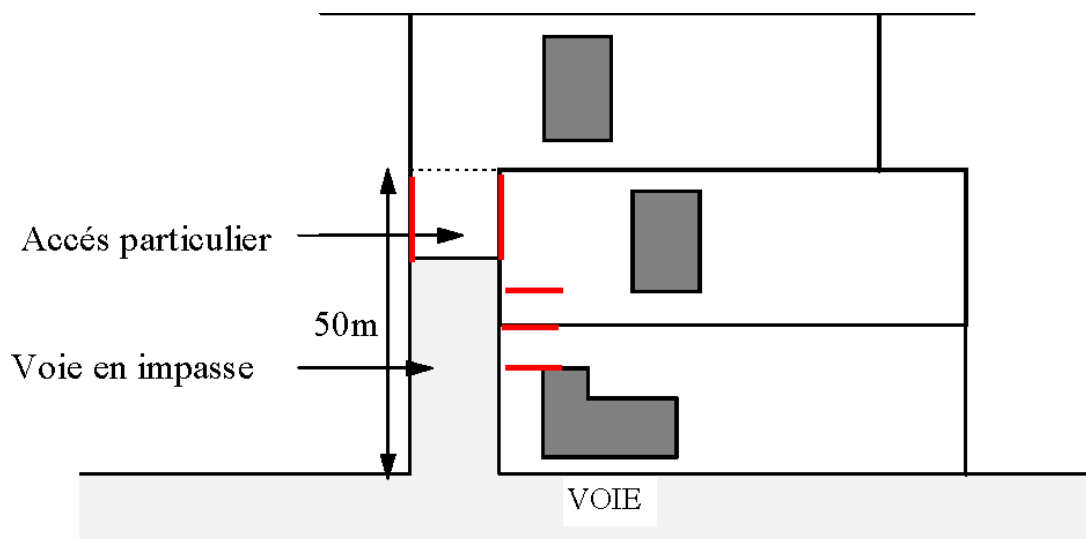
### ○ **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

### ○ **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)**

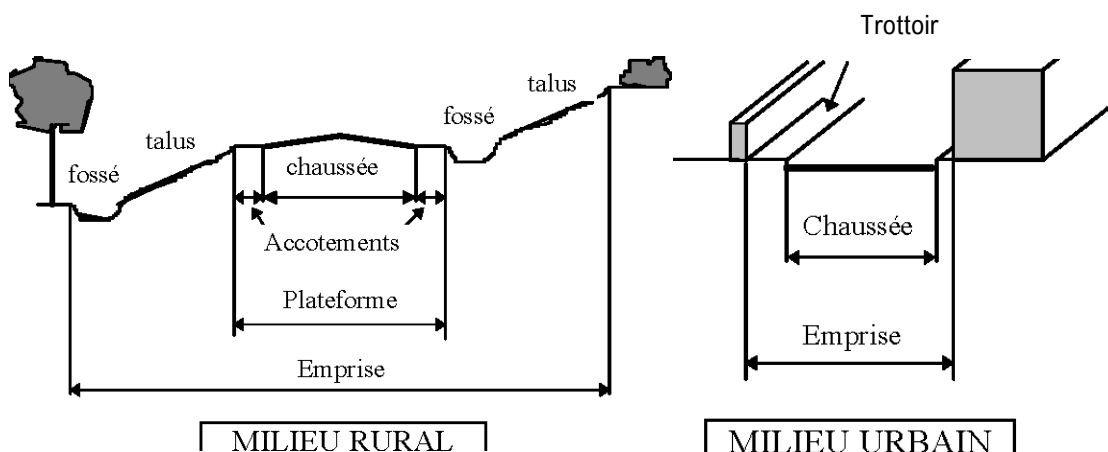
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



— Accès particuliers

#### ○ EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

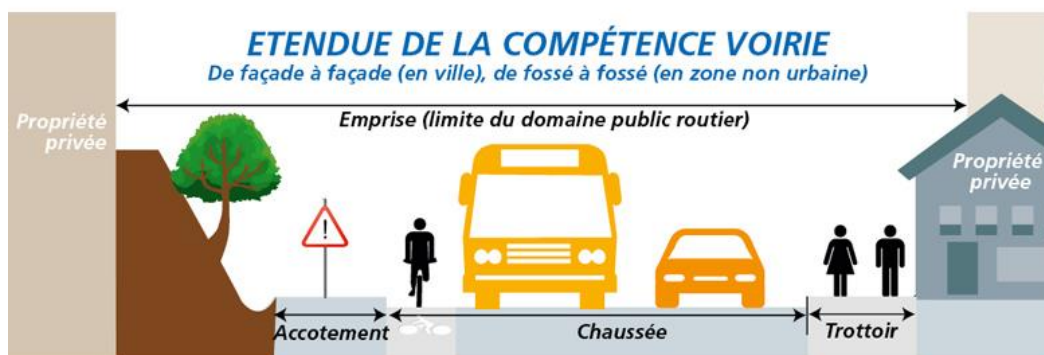
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



#### VOIRIE

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

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



## ANNEXE II

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 R 111.15** – 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.

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

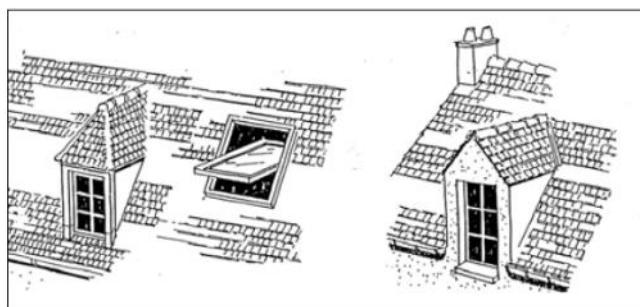
### ANNEXE III

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5ème). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

#### **Percements en toiture autorisés :**



*Lucarne capucine*



*Châssis vitré*



*Lucarne à deux pans  
en bâtière sans  
rebord en façade  
« chien assis »*

**Percements interdits :**

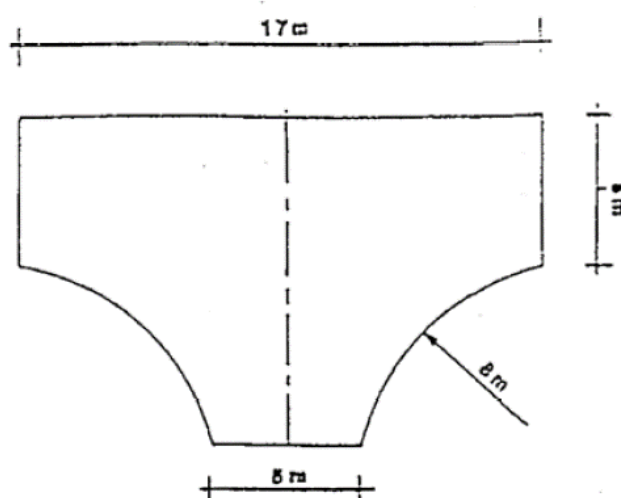


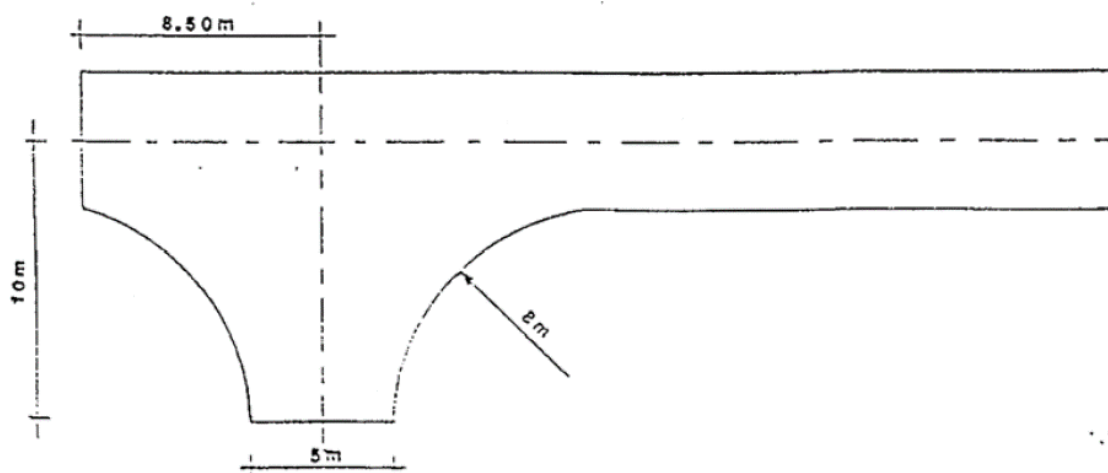
*Lucarnes rampantes*

**ANNEXE IV – Normes SDIS**

## Sauvegarde des Personnes et lutte contre l'Incendie

### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES AIRES DE RETOURNEMENT





Source : S.D.I.S. – Fiche technique n° 86-1

#### ANNEXE V – Plantes à recommander ou éviter

**Arbres et arbustes recommandés  
(essences locales)**

*Juniperus communis* L.  
Genévrier commun

*Acer campestre* L.  
Erable champêtre, Acéraille

*Acer platanoides* L.  
Erable plane

*Acer pseudoplatanus* L.  
Erable sycomore

*Aesculus hippocastanum* L.  
Marronnier d'Inde

*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.  
Aulne glutineux, Verne

*Betula alba* L.  
Bouleau blanc

*Betula pendula* Roth  
Bouleau verruqueux

*Carpinus betulus* L.  
Charme

*Castanea sativa* Mill.  
Chataignier

*Ilex aquifolium* L.  
Houx

*Laburnum anagyroides* Medik.  
Cytise, Aubour, Faux-ébénier

*Prunus avium* (L.) L.  
Merisier vrai

*Prunus domestica* L.  
Cerisier

*Prunus mahaleb* L.  
Bois de Sainte-Lucie

*Prunus spinosa* L.  
Epine noire, Prunellier

*Quercus petraea* Liebl.  
Chêne sessile, Chêne rouvre

*Quercus pubescens* Willd.  
Chêne pubescent

*Ribes rubrum* L.  
Groseillier rouge

*Rorippa amphibia* (L.) Besser  
Rorippe amphibie

*Rosa agrestis* Savi  
Rosier des haies

*Rosa arvensis* Huds.  
Rosier des champs

*Rosa canina* L.  
Rosier des chiens

*Rosa corymbifera* Borkh.  
Rosier à fleurs en corymbe

*Rosa micrantha* Borrer ex Sm.  
Rosier à petites fleurs

*Rosa rubiginosa* L.  
Rosier rubigineux

*Rubia peregrina* L.  
Garance voyageuse

*Rubus caesius* L.  
Rosier bleue

*Rubus corylifolius* Sm.  
Ronce à feuilles de noisetiers

*Rubus fruticosus* L.  
Ronce de Bertram

*Rubus idaeus* L.  
Framboisier

*Rubus ulmifolius* Schott  
Rosier à feuilles d'orme

*Salix acuminata* Mill.  
Saule roux-cendré

*Salix alba* L.  
Saule blanc

*Salix caprea* L.  
Saule marsault

*Sambucus ebulus* L.  
Sureau yèble

*Sambucus nigra* L.  
Sureau noir

*Sorbus torminalis* (L.) Crantz  
Alouchier, Alisier torminal, Alisier des bois

*Tilia cordata* Mill.  
Tilleul à petites feuilles

*Tilia platyphyllos* Scop.  
Tilleul à grandes feuilles

*Ulmus glabra* Huds.  
Orme blanc

*Ulmus minor* Mill.  
Petit orme

### **Plantes invasives en France - à éviter**

*Robinia pseudoacacia* L.

Robinier faux-acacia (Français)

*Reynoutria japonica* Houtt.

Renouée du Japon