



SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

Plan local d'urbanisme



Pièce n°3 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
CADRE REGLEMENTAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
Section UA1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	14
Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Section UA3 – Equipement et réseaux	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
Section UB1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	31
Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Section UB3 – Equipement et réseaux.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	47
Section UC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	48
Section UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Section UC3 – Equipement et réseaux.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD1	63
Section UD1-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	64
Section UD1-1 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
Section UD1-1 – Equipement et réseaux.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD2	80
Section UD2-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	81
Section UD2-2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Section UD2-3 – Equipement et réseaux.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	96
Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	97
Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	99
Section UE3 – Equipement et réseaux.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....	106
Section UX1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	107
Section UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	109
Section UX3 – Equipement et réseaux.....	116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	119
Section 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	120
Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Section 1AU3 – Equipement et réseaux	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	136
Section 2AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	137
Section 2AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	141



Section 2AU3 – Equipement et réseaux	150
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	153
Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	154
Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	156
Section A3 – Equipement et réseaux.....	158
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	161
Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	162
Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	165
Section N3 – Equipement et réseaux.....	170
ANNEXES.....	173



CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.



DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application du PLU

DG1 : En application de l'article L153-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.





Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

DG2 : En application de l'article L111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

DG3 : En application de l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

DG4 : S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

En application de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par Décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.

A la demande de GRTgaz, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de leurs ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il convient de les consulter :

GRTgaz
Direction des opérations
Département maintenance données techniques & travaux tiers
2, rue Pierre Timbaud
92238 GENNEVILLIERS Cedex

DG5 : L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) ... Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, **accordées sous réserve des droits des tiers.**



Division du territoire en zones

DG6 : En application de l'article R151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones U délimitées :

- ☒ La zone UA
- ☒ La zone UB
- ☒ La zone UC
- ☒ La zone UD1
- ☒ La zone UD2
- ☒ La zone UE
- ☒ La zone UX

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones AU délimitées :

- ☒ La zone 1AU
- ☒ La zone 2AU

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

- ☒ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ☒ les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones A délimitées :

- ☒ La zone A



Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ☒ soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- ☒ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ☒ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : en zone N, peuvent seules être autorisées :

- ☒ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ☒ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones N délimitées :

☒ **La zone N**

☒ **Le secteur Ne**

DG7 : En application de l'article R151-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement comportent également :

- ☒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des secteurs identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ☒ des zones humides / potentiellement humides ;
- ☒ des zones inondables délimitées par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine ;
- ☒ des prescriptions spéciales pour l'édification de clôture ;
- ☒ l'interdiction de changement de destination.



Adaptations mineures

DG8 : En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- ☒ peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ☒ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'urbanisme.



Divisions foncières

DG9 : En application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- ☒ pour les zones UC, UD1, UD2, UE, UX, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser ;
- ☒ pour les zones UA, UB et 1AU,2AU les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.



Autorisation d'urbanisme

- DG10 :** En application du h) de l'article R*421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- DG11 :** En application du e) de l'article R*421-28 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-3.

DG12 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- ☒ Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
- ☒ Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

DG13 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- ☒ Le recul de la construction ou du percement par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction ou du percement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

DG14 : Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

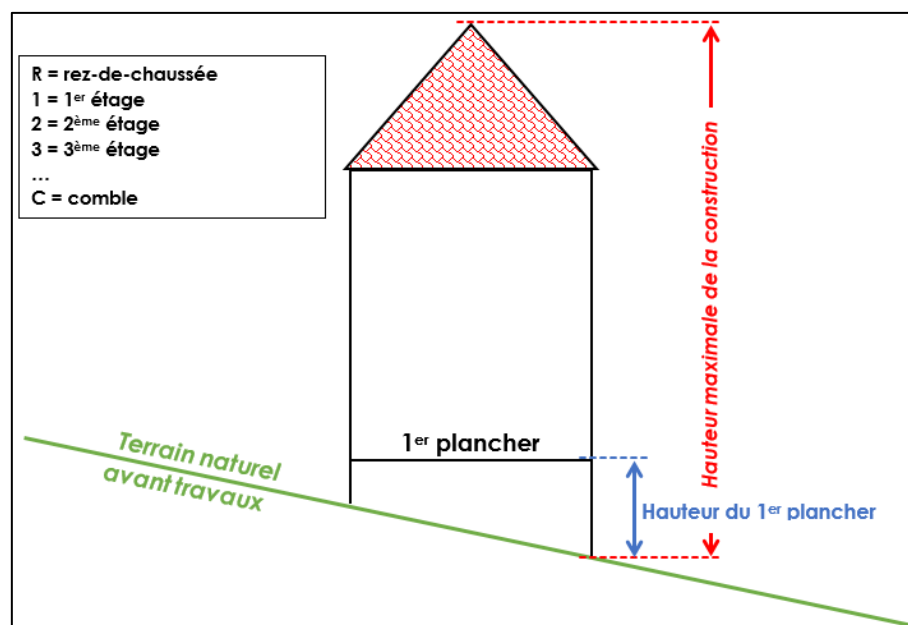
- ☒ Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

DG15 : Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

- ☒ L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

DG16 : Méthode de calcul pour la hauteur :

- ☒ La hauteur des constructions doit être calculée verticalement, du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous à caractère contraignant :



DG17 : Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées :

- ☒ Sont considérés comme surfaces non imperméabilisées les espaces dont le sol est laissé à son état naturel ou recouvert d'un matériau permettant une infiltration optimale de l'eau



Informations diverses

DG18 : En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

En application de l'article R523-1 du Code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage 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 d'aménagement. ».

En application de l'article R523-8 du Code du patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

DG19 : En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux urbains originels de Saint-Germain-lès-Corbeil. Cette zone mixte comprend des constructions d'habitat et d'activité économique. Les constructions sont, en règle générale, implantées en mitoyenneté et à l'alignement, ou autour d'une cour ouverte sur la voie.

La zone UA est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UA1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UA1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (4) (5)	
	Hébergement		X (1)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1) (2) (3)	
	Restauration		X (1) (2)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UA2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
- UA3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UA4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UA5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UA6 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition que les constructions n'excèdent pas plus de 200 mètres carrés de surface de plancher.
- UA7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UA8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- UA9 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UA10 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UA11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UA10, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UA12 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UA13 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contrindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UA14 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

UA15 : Les façades principales des nouvelles constructions principales doivent s'implanter directement en limite séparative de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel, article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UA16 : Les percements en façades des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leur font face.

Emprise au sol

UA17 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 35 % de celle de la construction principale d'origine.

UA18 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UA19 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

UA20 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.



UA21 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée : d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R+1**" dans la limite de 6 mètres.

UA22 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UA23 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA24 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UA25 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UA26 : Les éléments d'ornementation destinés à être apparents doivent le rester.

UA27 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UA28 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre. Les baguettes d'angles sont interdites.

UA29 : Les bardages doivent être installés verticalement et présenter un aspect bois soit :

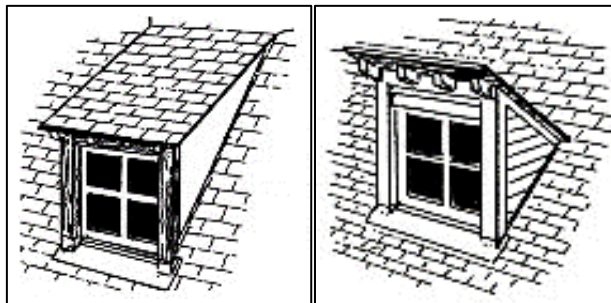
- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UA30 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

UA31 : Les teintes des châssis d'éclairage suivantes sont interdites :

- ☒ RAL 9003 (blanc de sécurité) ;
- ☒ RAL 9010 (blanc pur) ;
- ☒ RAL 9011 (noir graphite);
- ☒ RAL 9016 (blanc signalisation) ;
- ☒ RAL 9017 (noir signalisation).

UA32 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

UA33 : L'emploi de pavés de verre translucides est interdit.

UA34 : Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

UA35 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

UA36 : Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public et respecter les normes acoustiques en vigueur.

Concernant les façades des constructions existantes :

UA37 : Les façades en moellons de pierre doivent être soit :

- ☒ enduites d'un enduit couvrant ;
- ☒ rejointoyées, à joints beurrés.

UA38 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être adaptés à la forme du percement ;
- ☒ présenter un aspect identique à celui des menuiseries traditionnelles en bois ;
- ☒ présenter en partie basse un jet d'eau à fort profil en quart de rond ou à doucine ;
- ☒ présenter des petits bois rapportés sur les faces extérieures des vitrages ;
- ☒ présenter une même couleur par façade.

UA39 : Les portes d'entrée doivent présenter un aspect traditionnel, sans motif fantaisiste (demi-lune, étoile...).

Concernant les toitures des constructions existantes :



UA40 : Les toitures et couvertures des constructions doivent présenter un aspect soit :

- ☒ identique à celui d'origine ;
- ☒ identique à celui des bâtiments avoisinants ;
- ☒ en adéquation avec le type architectural caractérisant le bâtiment.

UA41 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UA42 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ présenter une dimension maximale de 0,78 x 0,98 mètre ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

Concernant les façades des nouvelles constructions :

UA43 : Les façades biseautées, les frontons et les avant-corps sont interdits.

UA44 : Les encadrements doivent présenter un aspect différent de la façade (exemple : parement en brique) et traités de la même manière que les encadrements existants le cas échéant.

Concernant les toitures des nouvelles constructions :

UA45 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UA46 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UA47 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

UA48 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

UA49 : Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :

- ☒ en petite tuile plate de ton brun vieilli d'une densité de 60 et 80 unités par mètre carré ;
- ☒ en tuile à emboîtement à pureau plat d'une densité de 20 unités par mètre carré et présentant l'aspect des petites tuiles plates traditionnellement posées avec une densité de 60 à 80 unités par mètre carré ;
- ☒ de façon à présenter un aspect zinc à joints debout ou à tasseaux.

UA50 : Les couvertures des bâtiments destinés à une activité économique peuvent présenter un aspect bac acier à joints debout avec une finition non brillante.

UA51 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UA52 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ présenter une dimension maximale de 0,78 x 0,98 mètre ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.



Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UA53 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UA54 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UA55 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

UA56 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive, composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UA57 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UA58 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UA59 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 80 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UA60 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UA61 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UA62 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UA63 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UA64 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UA65 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UA66 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UA67 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
	<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée, comptée à partir de 40 mètres carrés de surface de plancher
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UA68 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

☒ 2,50 mètres de largeur ;

☒ 5 mètres de longueur.

UA69 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».



UA70 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.



Pour les vélos

UA71 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UA71 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UA72 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

UA73 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UA3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UA74 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UA75 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UA76 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UA77 :** Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
 - ☒ présenter une largeur minimale de 3 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UA78 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UA79 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UA80 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UA81 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UA82 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UA83 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UA84 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UA85 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UA86 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UA87 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UA88 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UA89 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UA90 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UA91 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UA92 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UA93 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UA94 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UA95 : Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UA96 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à divers secteurs construits, réalisés au coup-par-coup ou sous forme de petits lotissements d'habitations et insérés soit en périphérie immédiate du tissu ancien, soit entre les grandes opérations de lotissements ou de constructions groupées. Ils présentent une densité très variable et des morphologies comme des trames foncières hétérogènes.

La zone UB est concernée sur certains secteurs par un :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UB1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UB1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (4) (5)	
	Hébergement		X (1)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1) (2) (3)	
	Restauration		X (1) (2)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UB2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UB3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UB4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UB5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UB6 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition que les constructions n'excèdent pas plus de 200 mètres carrés de surface de plancher.
- UB7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UB8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UB9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UB10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UB11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UB12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point , 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UB13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UB14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindre dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UB15 : Les façades principales des extensions et des constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel, article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UB16 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit :

- ☒ en limites séparatives ;
- ☒ avec un recul minimum de 2,50 mètres.

UB17 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leur font face.

UB18 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UB19 : Les constructions principales d'habitation non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

Emprise au sol

UB20 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.

UB21 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 35 % de celle de la construction principale d'origine.

UB22 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.



Hauteur

- UB23 :** La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+2+C**" dans la limite de 12 mètres.
- UB24 :** La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- UB25 :** La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R+2**" dans la limite de 9 mètres.
- UB26 :** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UB27 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UB28 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UB29 : Les façades et les toitures doivent présenter :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UB30 : Les éléments d'ornementation destinés à être apparents doivent le rester.

UB31 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UB32 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre. Les baguettes d'angles sont interdites.

UB33 : Les bardages doivent être installés verticalement et présenter un aspect bois soit :

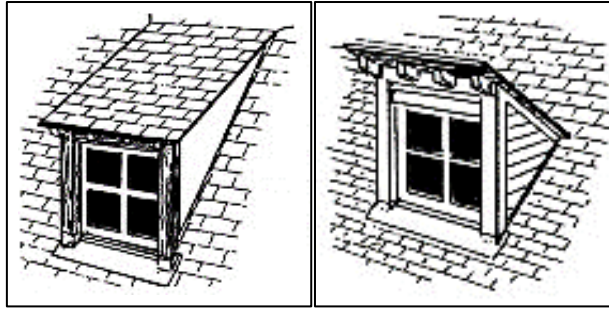
- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UB34 : Les teintes des châssis d'éclairage suivantes sont interdites :

- ☒ RAL 9003 (blanc de sécurité) ;

- ☒ RAL 9010 (blanc pur) ;
- ☒ RAL 9011 (noir graphite);
- ☒ RAL 9016 (blanc signalisation) ;
- ☒ RAL 9017 (noir signalisation).

UB35 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

UB36 : L'emploi de pavés de verre translucides est interdit.

UB37 : Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

UB38 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

UB39 : Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public et respecter les normes acoustiques en vigueur.

Concernant les façades des constructions existantes :

UB40 : Les façades en moellons de pierre doivent être soit :

- ☒ enduites d'un enduit couvrant ;
- ☒ rejointoyées, à joints beurrés.

UB41 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être adaptés à la forme du percement ;
- ☒ présenter un aspect identique à celui des menuiseries traditionnelles en bois ;
- ☒ présenter en partie basse un jet d'eau à fort profil en quart de rond ou à doucine ;
- ☒ présenter des petits bois rapportés sur les faces extérieures des vitrages ;
- ☒ présenter une même couleur par façade.

UB42 : Les portes d'entrée doivent présenter un aspect traditionnel, sans motif fantaisiste (demi-lune, étoile...).

Concernant les toitures des constructions existantes :

UB43 : Les toitures et couvertures des constructions doivent présenter un aspect soit :



- ☒ identique à celui d'origine ;
- ☒ identique à celui des bâtiments avoisinants ;
- ☒ en adéquation avec le type architectural caractérisant le bâtiment.

UB44 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UB45 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ présenter une dimension maximale de 0,78 x 0,98 mètre ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade ;
- ☒ être sans volet roulant extérieur en site ABF.

Concernant les façades des nouvelles constructions :

UB46 : Les façades biseautées, les frontons et les avant-corps sont interdits.

UB47 : Les encadrements doivent présenter un aspect différent de la façade (exemple : parement en brique) et traités de la même manière que les encadrements existants le cas échéant.

Concernant les toitures des nouvelles constructions :

UB48 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UB49 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UB50 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

UB51 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

UB52 : Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :

- ☒ en petite tuile plate de ton brun vieilli d'une densité de 60 et 80 unités par mètre carré ;
- ☒ en tuile à emboîtement à pureau plat d'une densité de 20 unités par mètre carré et présentant l'aspect des petites tuiles plates traditionnellement posées avec une densité de 60 à 80 unités par mètre carré ;
- ☒ de façon à présenter un aspect zinc à joints debout ou à tasseaux.

UB53 : Les couvertures des bâtiments destinés à une activité économique peuvent présenter un aspect bac acier à joints debout avec une finition non brillante.

UB54 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UB55 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ présenter une dimension maximale de 0,78 x 0,98 mètre ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade ;
- ☒ être sans volet roulant extérieur en site ABF.



Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UB56 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UB57 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UB58 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

UB59 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive, composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UB60 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UB61 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UB62 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

UB63 : Dans la « zone où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation » délimitée au règlement graphique, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 60 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UB64 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UB65 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UB66 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UB67 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UB68 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UB69 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des s doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UB70 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UB71 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
	<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée, comptée à partir de 40 mètres carrés de surface de plancher
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UB72 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

☒ 2,50 mètres de largeur ;

☒ 5 mètres de longueur.

UB73 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».



UB74 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.



Pour les vélos

UB75 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UB75 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

UB76 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

UB77 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UB3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UB78 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UB79 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UB80 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UB81 :** Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
 - ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UB82 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UB83 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UB84 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UB85 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UB86 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UB87 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UB88 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UB89 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lors qu'il existe.

UB90 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UB91 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UB92 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UB93 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UB94 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UB95 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UB96 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UB97 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UB98 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UB99 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UB100 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs de la première périphérie résidentielle proches des zones UA/UB, aux opérations réalisées sous forme de ZAC Val Coquatrix 1 à 4 et au secteur d'habitat individuel des Demeures du Golf situé au nord de la RD33. Ces secteurs présentent une densité relativement élevée par rapport aux autres secteurs pavillonnaires, les constructions individuelles y sont implantées majoritairement sur au moins une limite séparative.

La zone UC est concernée sur certains secteurs par un :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UC1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UC1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (3) (4) (5)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs		X (1)	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UC2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UC3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UC4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UC5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UC6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions principales dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition de ne pas excéder une construction par unité foncière.
- UC7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UC8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UC9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UC10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UC11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UC12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UC11, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UC13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UC14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UC15 : Les façades principales des constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

UC16 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel, article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UC17 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit :

- ☒ en limites séparatives ;
- ☒ avec un recul minimum de 2,50 mètres.

UC18 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leur font face.

UC19 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UC20 : Les constructions principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

UC21 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Emprise au sol

UC22 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.



UC23 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 35 % de celle de la construction principale d'origine.

UC24 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UC25 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

UC26 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

UC27 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R**" dans la limite de 3,50 mètres.

UC28 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Rappel, article L111-16 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UC29 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UC30 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UC31 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UC32 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UC33 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

UC34 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

UC35 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UC36 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

UC37 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

UC38 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

UC39 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UC40 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UC41 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

UC42 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

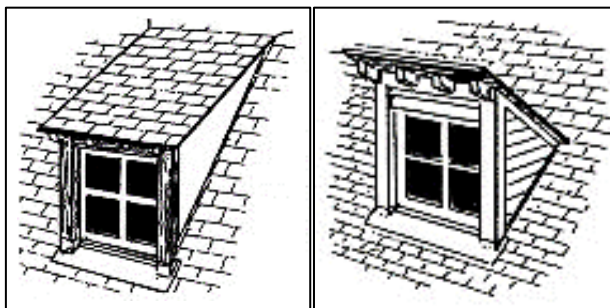
UC43 : Les couvertures à pans doivent être réalisées en tuile plate de ton brun vieilli.

UC44 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UC45 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

UC46 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis



Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UC47 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UC48 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UC49 : Les murs pleins maçonnés existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

UC50 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive, composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ; doublé ou non d'un grillage ou d'une barrière en bois ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives latérales :

UC51 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ de grilles ou grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives de fond de terrain :

UC52 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ de grilles ou grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives de fond de terrain, en limite du golf :

UC53 : Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive discontinue composée d'essences végétales diversifiées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UC54 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UC55 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UC56 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 80 % de l'unité foncière.

UC57 : Dans la « zone où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation » délimitée au règlement graphique, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UC58 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UC59 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UC60 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UC61 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UC62 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UC63 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UC64 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UC65 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UC66 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

☒ 2,50 mètres de largeur ;

☒ 5 mètres de longueur.

UC67 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

UC68 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UC69 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UC69 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UC70 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.



UC71 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UC3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UC72 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

UC73 : Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UC74 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

UC75 : Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
- ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UC76 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UC77 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UC78 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UC79 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UC80 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UC81 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UC82 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UC83 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UC84 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UC85 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UC86 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UC87 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UC88 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UC89 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UC90 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UC91 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UC92 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UC93 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UC94 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD1

La zone UD1 correspond au permis groupé du Parc de Mauperthuis dans sa partie affectée aux logements individuels, aux opérations réalisées sous forme de ZAC (la Croix Verte, Valfleury, Prés Hauts, Champ Dollent), à quatre constructions individuelles incluses dans l'emprise des opérations précédentes et à l'opération dénommée Les Demeures du Golf dans sa partie localisée au sud de la RD33.

La zone UD1 est concernée sur certains secteurs par un :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UD1-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UD1-1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (3) (4) (5)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UD1-2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UD1-3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UD1-4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UD1-5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UD1-6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions principales dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition de ne pas excéder une construction par unité foncière.
- UD1-7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UD1-8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UD1-9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UD1-10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UD1-11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UD1-12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UD1-11, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UD1-1 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UD1-13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UD1-14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UD1-15 : Les façades principales des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

UD1-16 : Les façades des constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la voie.

UD1-17 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UD1-18 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées avec un recul minimum de 2,50 mètres.

UD1-19 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leurs font face.

UD1-20 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UD1-21 : Les constructions non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

Emprise au sol

UD1-22 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.



UD1-23 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 25 % de celle de la construction principale d'origine.

UD1-24 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UD1-25 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

UD1-26 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

UD1-27 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R**" dans la limite de 3,50 mètres.

UD1-28 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de :

- ☒ 2,50 mètres pour les abris de jardin de moins de 6 mètres carrés d'emprise au sol ;
- ☒ 3,50 mètres pour les autres annexes.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UD1-29 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UD1-30 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UD1-31 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UD1-32 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UD1-33 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

UD1-34 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

UD1-35 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UD1-36 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

UD1-37 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

UD1-38 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

UD1-39 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UD1-40 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UD1-41 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates.

UD1-42 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

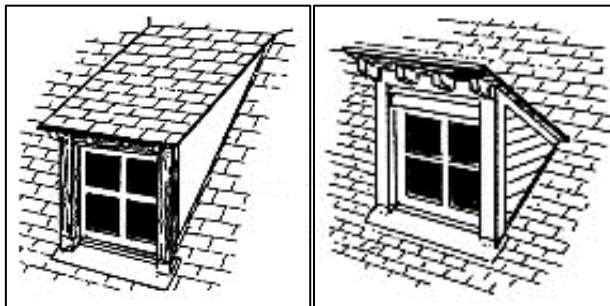
UD1-43 : Les couvertures à pans doivent être réalisées en tuile plate de ton brun vieilli.

UD1-44 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UD1-45 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

UD1-46 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages



constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UD1-47 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UD1-48 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UD1-49 : Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.



Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

UD1-50 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UD1-51 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UD1-52 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UD1-53 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UD1-54 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UD1-55 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UD1-56 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UD1-57 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UD1-58 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UD1-59 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UD1-60 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UD1-61 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Nombre de places de stationnement</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UD1-62 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

UD1-63 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

UD1-64 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UD1-65 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UD1-65 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UD1-66 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.



UD1-67 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UD1-1 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UD1-68 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

UD1-69 : Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UD1-70 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

UD1-71 : Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
- ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UD1-72 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UD1-73 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UD1-74 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UD1-75 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UD1-76 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UD1-77 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UD1-78 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UD1-79 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lors qu'il existe.

UD1-80 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UD1-81 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UD1-82 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UD1-83 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UD1-84 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UD1-85 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UD1-86 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UD1-87 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UD1-88 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UD1-89 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UD1-90 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD2

La zone UD2 correspond aux constructions du lotissement du Parc aux Chevreux qui présente une densité relativement faible.

La zone UD2 est concernée sur certains secteurs par un :

- *un risque de retrait et gonflement des argiles ;*
- *par des secteurs affectés par le bruit ;*
- *par des zones humides / potentiellement humides.*





Section UD2-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UD2-1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (1) (3) (4) (5)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1) (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau		X (1) (2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UD2-2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UD2-3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UD2-4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UD2-5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UD2-6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions principales dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition de ne pas excéder une construction par unité foncière.
- UD2-7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UD2-8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UD2-9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UD2-10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UD2-11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UD2-12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UD2-11, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UD2-2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UD2-13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UD2-14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UD2-15 : Les façades principales des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux voies.

UD2-16 : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

UD2-17 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade principale de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 678 et 679 du code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UD2-18 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

UD2-19 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives qui leurs font face.

UD2-20 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UD2-21 : Les constructions non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

Emprise au sol

UD2-22 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière.



UD2-23 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 50 % de celle de la construction principale d'origine.

UD2-24 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abris technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UD2-25 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+C**" dans la limite de 9 mètres.

UD2-26 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pan doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

UD2-27 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R**" dans la limite de 3,50 mètres.

UD2-28 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UD2-29 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UD2-30 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UD2-31 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UD2-32 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UD2-33 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

UD2-34 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

UD2-35 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UD2-36 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.



UD2-37 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

UD2-38 : Les encadrements doivent présenter un aspect différent de la façade (exemple : parement en brique) et traités de la même manière que les encadrements existants le cas échéant.

UD2-39 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

UD2-40 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UD2-41 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UD2-42 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates.

UD2-43 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

UD2-44 : Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :

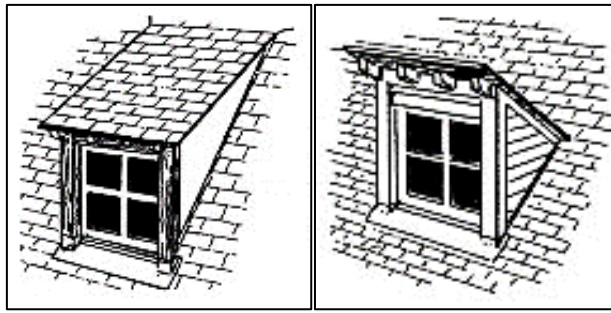
- ☒ en tuile plate de ton brun vieilli ;
- ☒ en ardoise posée à la française.

UD2-45 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UD2-46 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

UD2-47 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UD2-48 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UD2-49 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UD2-50 : Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

UD2-51 : Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de claustras pleins, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive.

Concernant les prescriptions spéciales pour l'édification de clôture repérées aux règlements graphiques :

UD2-52 : Les clôtures peuvent être constituées d'un mur.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UD2-53 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UD2-54 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UD2-55 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 60 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UD2-56 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UD2-57 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UD2-58 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UD2-59 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UD2-60 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UD2-61 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UD2-62 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UD2-63 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UD2-64 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

UD2-65 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

UD2-66 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UD2-67 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UD2-67 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UD2-68 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.



UD2-69 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UD2-3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UD2-70 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

UD2-71 : Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UD2-72 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

UD2-73 : Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
- ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UD2-74 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UD2-75 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UD2-76 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UD2-77 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UD2-78 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UD2-79 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UD2-80 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UD2-81 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UD2-82 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UD2-83 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UD2-84 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UD2-85 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UD2-86 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UD2-87 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UD2-88 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UD2-89 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UD2-90 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UD2-91 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UD2-92 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à l'emprise d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. La nature des constructions, tant sur le plan du gabarit qu'en terme de typologie architecturale, lui confère un caractère exceptionnel.

La zone UE est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UE1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UE2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
- UE3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé.
- UE4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UE5 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.



Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- UE6 :** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- UE7 :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindre dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- UE8 :** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- UE9 :** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UE10 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 90 % de l'unité foncière.

UE11 : Dans la « zone où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation » délimitée au règlement graphique, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 80 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UE12 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UE13 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UE14 : Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés.

UE15 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UE16 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

- UE17 :** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.
- UE18 :** Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- UE19 :** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :



1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

UE20 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

Pour les vélos

UE21 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UE21 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UE22 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

UE23 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UE3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UE24 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UE25 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UE26 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UE27 :** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UE28 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UE29 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UE30 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UE31 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UE32 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UE33 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UE34 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UE35 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UE36 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UE37 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UE38 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UE39 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UE40 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UE41 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UE42 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UE43 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UE44 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de la Pointe Ringale, au centre commercial de la Croix Verte et au pavillon témoin des opérations de la Croix Verte, Valfleury, Prés Hauts et Champ Dollent. Cette zone est destinée à accueillir des constructions d'activités artisanales et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux.

La zone UX est concernée sur certains secteurs par :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UX1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UX1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UX2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UX3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UX4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UX5 :** Les logements de fonction sont autorisés à condition :
- ☒ qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ;
 - ☒ qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.
- UX6 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UX7 :** Les dépôts de déchets de toute nature sont interdits.



Section UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UX8 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UX9 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contrindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Emprise au sol

UX10 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur

UX11 : La hauteur maximale des constructions est de :

- ☒ 9 mètres à l'acrotère ;
- ☒ 12 mètres au faîte.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UX12 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UX13 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

UX14 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Concernant les façades :

UX15 : Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs. L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) comme couleur principale est interdite.

Concernant les toitures :

UX16 : Les toitures plates et toitures-terrasses doivent être dissimulées par un acrotère.

UX17 : Les édifices et matériels techniques (édicules de climatisation, rambardes de sécurité...) doivent faire partie intégrante du bâtiment.

Concernant les publicités, enseignes et le mobilier urbain :

UX18 : Les sigles et raisons sociales doivent faire partie intégrante du bâtiment.

Caractéristiques des clôtures

UX19 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UX20 : Les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté de treillis soudés à mailles rectangulaires verticales de couleur vert foncé et/ou de grille.



UX21 : Les portails d'accès doivent être :

- ☒ en harmonie avec la clôture ;
- ☒ en métal ;
- ☒ encadrés de murets.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UX22 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UX23 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- UX24 :** Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 90 % de l'unité foncière.
- UX25 :** Dans la « zone où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation » délimitée au règlement graphique, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 80 % de l'unité foncière.
- UX26 :** Les aires de stationnement doivent être perméables. Le traitement des eaux doit être réalisé sur les aires de stationnement.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- UX27 :** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- UX28 :** La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.
- UX29 :** Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés.
- UX30 :** Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- UX31 :** Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- UX32 :** Les clôtures doivent :
- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
 - ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

- UX33 :** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.
- UX34 :** Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- UX35 :** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

- UX36 :** Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée, comptée à partir de 40 mètres carrés de surface de plancher
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Commerce de gros</i>	1 place minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

- UX37 :** Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

- UX38 :** Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- ☒ pour les commerces de plus de 1000 mètres carrés de surface de vente, à 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- ☒ pour les autres activités, à 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6000 mètres carrés de surface de plancher.

- UX39 :** Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :



I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UX40 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;



- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UX40 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UX41 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

UX42 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UX3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- UX43 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- UX44 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- UX45 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- UX46 :** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UX47 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UX48 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UX49 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UX50 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UX51 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UX52 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UX53 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UX54 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

UX55 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UX56 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UX57 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UX58 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UX59 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UX60 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UX61 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UX62 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UX63 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UX64 : Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UX65 : Les antennes relais de téléphonie et les paraboles doivent être en harmonie avec l'environnement proche et leurs supports constitués par des mâts sans haubans.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux opérations dites du parc du château.

La zone 1AU est concernée sur certains secteurs par un :

- *un risque de retrait et gonflement des argiles ;*
- *par des secteurs affectés par le bruit ;*
- *par des zones humides / potentiellement humides.*



Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.



Section 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1AU1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X	X (1)	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1AU2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- 1AU3 :** Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupation et utilisation du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation susmentionnées.
- 1AU4 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- 1AU5 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- 1AU6 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- 1AU7 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.
- 1AU8 :** Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- 1AU9 :** Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - ☒ l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le



même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. Et ce en respectant l'équivalence compensatoire établie par le SDAGE, prescrivant la compensation de 150% de la surface altérée si la compensation est réalisée dans les masses d'eau impactées et de 200% de la surface altérée si la compensation est en dehors des masses d'eau impactées. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



Mixité fonctionnelle et sociale

1AU10 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).



Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

1AU11 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Hauteur

1AU12 : La hauteur maximale des parties de constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

1AU13 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

1AU14 : La hauteur maximale des parties de constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R+2**" dans la limite de 9 mètres.

1AU15 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

1AU16 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AU17 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

1AU18 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

1AU19 : Les éléments d'ornementation destinés à être apparents doivent le rester.

1AU20 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

1AU21 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre. Les baguettes d'angles sont interdites.

1AU22 : Les bardages doivent être installés verticalement et présenter un aspect bois soit :

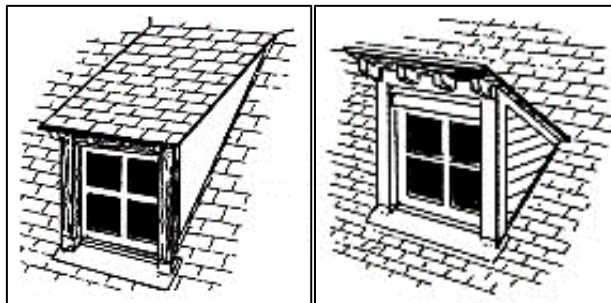
- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

1AU23 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

1AU24 : Les teintes des châssis d'éclairage suivantes sont interdites :

- ☒ RAL 9003 (blanc de sécurité) ;
- ☒ RAL 9010 (blanc pur) ;
- ☒ RAL 9011 (noir graphite);
- ☒ RAL 9016 (blanc signalisation) ;
- ☒ RAL 9017 (noir signalisation).

1AU25 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

1AU26 : L'emploi de pavés de verre translucides est interdit.

1AU27 : Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

1AU28 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

1AU29 : Les climatiseurs ne doivent pas être visible du domaine public.

Concernant les façades des constructions :

1AU30 : Les façades biseautées, les frontons et les avant-corps sont interdits.

1AU31 : Les encadrements doivent présenter un aspect différent de la façade (exemple : parement en brique) et traités de la même manière que les encadrements existants le cas échéant.

Concernant les toitures des constructions :

1AU32 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

1AU33 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

1AU34 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

1AU35 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

1AU36 : Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :



- ☒ en petite tuile plate de ton brun vieilli d'une densité de 60 et 80 unités par mètre carré ;
- ☒ en tuile à emboîtement à pureau plat d'une densité de 20 unités par mètre carré et présentant l'aspect des petites tuiles plates traditionnellement posées avec une densité de 60 à 80 unités par mètre carré ;
- ☒ de façon à présenter un aspect zinc à joints debout ou à tasseaux.

1AU37 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

1AU38 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements de la façade.

Caractéristiques des clôtures

1AU39 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

1AU40 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.



Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

1AU41 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

1AU42 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

1AU43 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

1AU44 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1AU45 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1AU46 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

1AU47 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

1AU48 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

1AU49 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

1AU50 : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

1AU51 : Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

1AU52 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

1AU53 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

1AU54 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement à laquelle s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé

1AU55 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

☒ 2,50 mètres de largeur ;

☒ 5 mètres de longueur.

1AU56 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

1AU57 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.



Pour les vélos

1AU58 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article 1AU58 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

1AU59 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

1AU60 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section 1AU3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 1AU61 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 1AU62 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1AU63 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 1AU64 :** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

1AU65 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

1AU66 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

1AU67 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

1AU68 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

1AU69 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

1AU70 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

1AU71 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

1AU72 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

1AU73 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

1AU74 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1AU75 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

1AU76 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

1AU77 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

1AU78 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

1AU79 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



1AU80 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

1AU81 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1AU82 : Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

1AU83 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à l'extension future de la commune à long terme.

Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.



Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.



Section 2AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>			
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<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>			
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>			
	<i>Equipements sportifs</i>			
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>			
	<i>Bureau</i>			
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 2AU1 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- 2AU2 :** Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupation et utilisation du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation susmentionnées.
- 2AU3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- 2AU4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- 2AU5 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- 2AU6 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.
- 2AU7 :** Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- 2AU8 :** Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - ☒ l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*



Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. Et ce en respectant l'équivalence compensatoire établie par le SDAGE, prescrivant la compensation de 150% de la surface altérée si la compensation est réalisée dans les masses d'eau impactées et de 200% de la surface altérée si la compensation est en dehors des masses d'eau impactées. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



Mixité fonctionnelle et sociale

2AU9 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).



Section 2AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

2AU10 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Hauteur

2AU11 : La hauteur maximale des parties de constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

2AU12 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

2AU13 : La hauteur maximale des parties de constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R+2**" dans la limite de 9 mètres.

2AU14 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 3,50 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

2AU15 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2AU16 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

2AU17 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

2AU18 : Les éléments d'ornementation destinés à être apparents doivent le rester.

2AU19 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

2AU20 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre. Les baguettes d'angles sont interdites.

2AU21 : Les bardages doivent être installés verticalement et présenter un aspect bois soit :

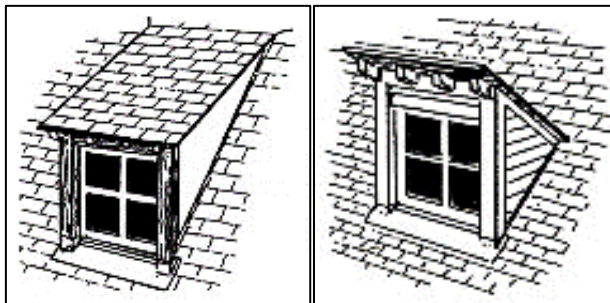
- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

2AU22 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

2AU23 : Les teintes des châssis d'éclairage suivantes sont interdites :

- ☒ RAL 9003 (blanc de sécurité) ;
- ☒ RAL 9010 (blanc pur) ;
- ☒ RAL 9011 (noir graphite);
- ☒ RAL 9016 (blanc signalisation) ;
- ☒ RAL 9017 (noir signalisation).

2AU24 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

2AU25 : L'emploi de pavés de verre translucides est interdit.

2AU26 : Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

2AU27 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

2AU28 : Les climatiseurs ne doivent pas être visible du domaine public.

Concernant les façades des constructions :

2AU29 : Les façades biseautées, les frontons et les avant-corps sont interdits.

2AU30 : Les encadrements doivent présenter un aspect différent de la façade (exemple : parement en brique) et traités de la même manière que les encadrements existants le cas échéant.

Concernant les toitures des constructions :

2AU31 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

2AU32 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

2AU33 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates, terrasse ou attique

2AU34 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.



2AU35 : Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :

- ☒ en petite tuile plate de ton brun vieilli d'une densité de 60 et 80 unités par mètre carré ;
- ☒ en tuile à emboîtement à pureau plat d'une densité de 20 unités par mètre carré et présentant l'aspect des petites tuiles plates traditionnellement posées avec une densité de 60 à 80 unités par mètre carré ;
- ☒ de façon à présenter un aspect zinc à joints debout ou à tasseaux.

2AU36 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

2AU37 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements de la façade.

Caractéristiques des clôtures

2AU38 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

2AU39 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.



Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

2AU40 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

2AU41 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive ;
- ☒ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'éléments à barreaudages horizontaux ou verticaux ;
- ☒ d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2AU42 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

2AU43 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2AU44 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2AU45 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

2AU46 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

2AU47 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

2AU48 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

2AU49 : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2AU50 : Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

2AU51 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

2AU52 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

2AU53 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement à laquelle s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé

2AU54 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

☒ 2,50 mètres de largeur ;

☒ 5 mètres de longueur.

2AU55 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

2AU56 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.



Pour les vélos

2AU57 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article 1AU58 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2AU58 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.

2AU59 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section 2AU3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2AU60 :** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 2AU61 :** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 2AU62 :** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 2AU63 :** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

2AU64 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

2AU65 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

2AU66 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

2AU67 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

2AU68 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

2AU69 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

2AU70 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

2AU71 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

2AU72 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

2AU73 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

2AU74 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2AU75 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

2AU76 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

2AU77 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.



2AU78 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

2AU79 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

2AU80 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

2AU81 : Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

2AU82 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée sur certains secteurs par :

- *un risque d'inondation ;*
- *un risque de retrait et gonflement des argiles ;*
- *par des secteurs affectés par le bruit ;*
- *par des zones humides / potentiellement humides.*





Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

A1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- A2 :** Les occupations et utilisation du sol doivent être conforme avec le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la vallée de la Seine.
- A3 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- A4 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.
- A5 :** Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- A6 :** Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - ☒ l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. Et ce en respectant l'équivalence compensatoire établie par le SDAGE, prescrivant la compensation de 150% de la surface altérée si la compensation est réalisée dans les masses d'eau impactées et de 200% de la surface altérée si la compensation est en dehors des masses d'eau impactées. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- A7 :** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- A8 :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contrindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- A9 :** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- A10 :** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- A11 :** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- A12 :** La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.
- A13 :** Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- A14 :** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- A15 :** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.



Section A3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

A16 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

A17 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

A18 : Les accès doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- A19 :** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- A20 :** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- A21 :** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- A22 :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- A23 :** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- A24 :** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- A25 :** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- A26 :** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- A27 :** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- A28 :** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- A29 :** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- A30 :** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.
- A31 :** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
- A32 :** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- A33 :** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



A34 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

A35 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison :

- ☒ de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ☒ de leur caractère d'espaces naturels ;
- ☒ de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone N est concernée sur certains secteurs par :

- un risque d'inondation ;
- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

N1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>			
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		X (1) (3)	
	<i>Hébergement</i>	X		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<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>			
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X (2) (3)	
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>			
	<i>Equipements sportifs</i>		X (2) (3)	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>			
	<i>Bureau</i>			
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- N2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
- N3 :** Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupation et utilisation du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation susmentionnées.
- N4 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(1)**, seules les extensions et annexes sont autorisées, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière.
- N5 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions dont les destinations sont identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition d'être en conformité avec le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la vallée de la Seine.
- N6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- N7 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions dont les destinations sont identifiées par le **(2)** dans le tableau ci-dessus sont autorisées :
- ☒ à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;
 - ☒ à condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (exceptées les installations photovoltaïques au sol) ;
 - ☒ dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- N8 :** Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- N9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- N10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.
- N11 :** Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
- N12 :** Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - ☒ l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces



naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. Et ce en respectant l'équivalence compensatoire établie par le SDAGE, prescrivant la compensation de 150% de la surface altérée si la compensation est réalisée dans les masses d'eau impactées et de 200% de la surface altérée si la compensation est en dehors des masses d'eau impactées. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

- N13 :** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- N14 :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindre dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- N15 :** Les extensions et les constructions annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 678 et 679 du code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

- N16 :** Les extensions et les constructions annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- N17 :** Les constructions annexes des bâtiments principaux d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 150 mètres par rapport aux dits bâtiments principaux d'habitation.

Emprise au sol

- N18 :** L'emprise au sol cumulée maximale des extensions des bâtiments d'habitation est de 50 % de l'emprise au sol des dits bâtiments d'habitation, dans la limite de 50 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- N19 :** L'emprise au sol cumulée maximale des annexes des bâtiments principaux d'habitation est de 50 % de l'emprise au sol des dits bâtiments d'habitation, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Hauteur

- N20 :** La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées aux bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.
- N21 :** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 6 mètres.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

N22 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N23 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

N24 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

N25 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

N26 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

N27 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

N28 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

N29 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.

N30 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

N31 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

N32 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

N33 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

N34 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates.

N35 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

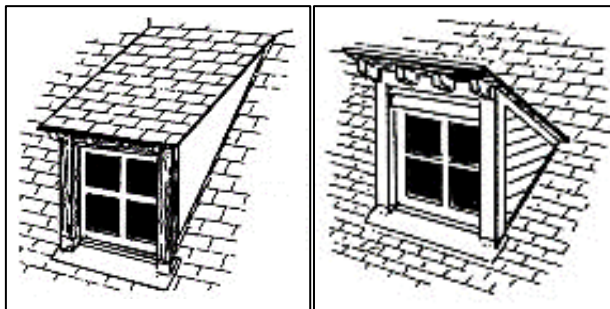
N36 : Les couvertures à pans doivent être réalisées en tuile plate de ton brun vieilli.

N37 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

N38 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

N39 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis



- N40 :** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- N41 :** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- N42 :** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- N43 :** La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.
- N44 :** Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- N45 :** Pour les éléments et secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - ☒ l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- N46 :** Pour les éléments et secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- ☒ l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - ☒ l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- N47 :** Les éléments et secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- N48 :** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- N49 :** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.



Section N3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

N50 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

N51 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

N52 : Les accès doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- N53 :** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- N54 :** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- N55 :** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- N56 :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- N57 :** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- N58 :** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- N59 :** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- N60 :** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- N61 :** L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- N62 :** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- N63 :** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- N64 :** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.
- N65 :** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
- N66 :** En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- N67 :** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



N68 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

N69 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.



ANNEXES

1. Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions
2. Règlement d'exécution adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes
3. Lexique
4. Recommandation concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions
5. Prescriptions des Architectes des Bâtiments de France



JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.
Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.
Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Legifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,
Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2016/1141 DE LA COMMISSION

du 13 juillet 2016

adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes⁽¹⁾, et notamment son article 4, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Le règlement (UE) n° 1143/2014 dispose qu'une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union (ci-après la «liste de l'Union») doit être adoptée sur la base des critères fixés en son article 4, paragraphe 3, et remplir les conditions prévues en son article 4, paragraphe 6, qui prévoit que les coûts de mise en œuvre, le coût de l'inaction, le rapport coût/efficacité et les aspects socio-économiques doivent être dûment pris en compte.
- (2) La Commission a conclu, sur la base des éléments scientifiques disponibles et des évaluations des risques réalisées en vertu de l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014, que tous les critères énoncés à l'article 4, paragraphe 3, dudit règlement sont réunis pour les espèces exotiques envahissantes suivantes: *Baccharis halimifolia* L., *Cabomba caroliniana* Gray, *Callosciurus erythraeus* Pallas, 1779, *Coryus splendens* Viellot, 1817, *Eichhornia crassipes* (Martius) Solms, *Eriocheir sinensis* H. Milne Edwards, 1854, *Heracleum persicum* Fischer, *Heracleum sosnowskyi* Mandenova, *Herpestes javanicus* É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818, *Hydrocotyle ranunculoides* L. f., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lithobates (Rana) catesbeianus* Shaw, 1802, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Lysichiton americanus* Hultén & St. John, *Muntingia calabura* L., *Myrica aspera* (L.) Link., *Myrica caroliniana* (L.) Link., *Myrica pennsylvanica* (L.) Link., *Myrica verticillata* (L.) Link., *Nasua nasua* Linnaeus, 1766, *Oronectes limosus* Rafinesque, 1817, *Oronectes virilis* Hagen, 1870, *Oxyura jamaicensis* Gmelin, 1789, *Pacifastacus leniusculus* Dana, 1852, *Parthenium hysterophorus* L., *Percottus glenii* Dybowski, 1877, *Persicaria perfoliata* (L.) H. Gross (*Polygonum perfoliatum* L.), *Procambarus clarkii* Girard, 1852, *Procambarus fallax* (Hagen, 1870) f. *virginalis*, *Procyon lotor* Linnaeus, 1758, *Pseudorasbora parva* Temminck & Schlegel, 1846, *Pueraria montana* (Lour.) Merr. var. *lobata* (Willd.) (Pueraria lobata (Willd.) Ohwi), *Sciurus carolinensis* Gmelin, 1788, *Sciurus niger* Linnaeus, 1758, *Tamias sibiricus* Laxmann, 1769, *Threskiornis aethiopicus* Latham, 1790, *Trachemys scripta* Schoepff, 1792, *Vespa velutina nigrithorax* de Buysson, 1905.
- (3) La Commission a également conclu que ces espèces exotiques envahissantes remplissent toutes les conditions énoncées à l'article 4, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 1143/2014. En particulier, certaines de ces espèces sont déjà établies sur le territoire de l'Union, et même déjà largement répandues dans certains États membres, et il peut être impossible dans certains cas de supprimer ces espèces de manière efficace étant donné les coûts que cela engendrerait. Il y a lieu néanmoins d'inscrire ces espèces sur la liste de l'Union car d'autres mesures d'un bon rapport coût/efficacité peuvent être mises en œuvre pour éviter de nouvelles introductions ou la propagation sur le territoire de l'Union, pour encourager la détection précoce et l'éradication rapide de ces espèces-là où elles ne sont pas encore présentes ou ne sont pas encore largement répandues, et pour assurer leur gestion, selon les circonstances particulières des États membres concernés, y compris par la pêche, la chasse et la capture, ou par tout autre type de récolte en vue de la consommation ou de l'exportation desdites espèces, à condition que ces activités soient réalisées dans le cadre d'un programme de gestion national.
- (4) Les mesures prévues au présent règlement sont conformes à l'avis du comité sur les espèces exotiques envahissantes,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

La liste figurant à l'annexe du présent règlement constitue la liste initiale des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément à l'article 4, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014.

⁽¹⁾ JOL 317 du 4.11.2014, p. 35.

*Article 2*

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 juillet 2016.

Par la Commission

Le président

Jean-Claude JUNKER

—

ANNEXE

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉOCCUPANTES POUR L'UNION

Espèces	Codes NC pour les spécimens vivants	Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire	Catégories de produits connexes
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	ex 0602 90 49	ex 0602 90 45 (boutures racinées et jeunes plants) ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	ex 6029050	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Callosciurus erythraeus</i> Pallas, 1779	ex 0106 19 00	—	
<i>Corvus splendens</i> Viellot, 1817	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Eichhornia crassipes</i> (Martius) Solms	ex 0602 90 50	ex 1209 30 00 (semences)	
<i>Eriocheir sinensis</i> H. Milne Edwards, 1854	ex 0306 24 80	—	
<i>Heracleum persicum</i> Fischer	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(6)
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Mandenova	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Herpestes javanicus</i> É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818	ex 0106 19 00	—	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	ex 0602 90 50	—	
<i>Lithobates (Rana) catesbeianus</i> Shaw, 1802	ex 0106 90 00	—	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén and St. John	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Muntingia reevesi</i> Ogilby, 1839	ex 0106 19 00	—	
<i>Myocastor coypus</i> Molina, 1782	ex 0106 19 00	—	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Nasua nasua</i> Linnaeus, 1766	ex 0106 19 00	—	
<i>Orconectes limosus</i> Rafinesque, 1817	ex 0306 29 10	—	
<i>Orconectes virilis</i> Hagen, 1870	ex 0306 29 10	—	

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Oxyura jamaicensis</i> Gmelin, 1789	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Pacifastacus leniusculus</i> Dana, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Parthenium hysterophorus</i> L.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (7)
<i>Perccottus glenii</i> Dybowski, 1877	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H. Gross (<i>Polygonum perfoliatum</i> L.)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (11)
<i>Procambarus clarkii</i> Girard, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Procambarus fallax</i> (Hagen, 1870) f. <i>virginalis</i>	ex 0306 29 10	—	
<i>Procyon lotor</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Pseudorasbora parva</i> Temminck & Schlegel, 1846	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Pueraria montana</i> (Lour.) Merr. var. <i>lobata</i> (Willd.) (<i>Pueraria lobata</i> (Willd.) Ohwi)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Sciurus carolinensis</i> Gmelin, 1788	ex 0106 19 00	—	
<i>Sciurus niger</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Tamias sibiricus</i> Laxmann, 1769	ex 0106 19 00	—	
<i>Threskiornis aethiopicus</i> Latham, 1790	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Trachemys scripta</i> Schoepff, 1792	ex 0106 20 00	—	
<i>Vespa velutina nigrithorax</i> de Buysson, 1905	ex 0106 49 00	—	(8), (9), (10)

Notes relatives au tableau:

Colonne (i): Espèces

Cette colonne indique le nom scientifique de l'espèce. Les synonymes figurent entre parenthèses.

Colonne (ii): Codes NC pour les spécimens vivants

Cette colonne indique les codes de la nomenclature combinée (NC) pour les spécimens vivants. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

La nomenclature combinée, établie par le règlement (CEE) n° 2658/87, est fondée sur le système harmonisé mondial de désignation et de codification des marchandises (ci-après le «SH») élaboré par le Conseil de coopération douanière, devenu l'Organisation mondiale des douanes, et institué par la convention internationale conclue à Bruxelles le 14 juin 1983, laquelle a été approuvée au nom de la Communauté économique européenne par la décision 87/369/CEE du Conseil ⁽¹⁾ (ci-après la «convention sur le SH»). La nomenclature combinée reprend les positions et sous-positions à six chiffres du SH, seuls les septième et huitième chiffres forment des subdivisions qui lui sont propres.

Dans les cas où seuls certains produits spécifiques relevant d'un code à quatre, six ou huit chiffres doivent faire l'objet de contrôles et où aucune subdivision spécifique de ce code n'existe dans la NC, la mention «ex» figure devant le code (par exemple ex 0106 49 00, le code NC 0106 49 00 comprenant tous les autres insectes et pas uniquement les espèces d'insectes figurant dans le tableau).

Colonne (iii): Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes de la nomenclature combinée pour les constituants de l'espèce qui peuvent se reproduire. Voir également la note de la colonne (ii). Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

Colonne (iv): Catégories de produits connexes

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes NC des marchandises auxquelles les espèces exotiques envahissantes sont généralement associées. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne ne sont pas soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014. Voir également la note de la colonne (ii). En particulier, les chiffres mentionnés dans la colonne (iv) se rapportent aux codes NC suivants:

- (1) 0301 11 00: Poissons d'ornement d'eau douce
- (2) 0301 93 00: Carpes (*Cyprinus carpio*, *Carassius carassius*, *Ctenopharyngodon idellus*, *Hypophthalmichthys* spp., *Cirrhinus* spp., *Mylopharyngodon piceus*)
- (3) 0301 99 11: Saumons du Pacifique (*Oncorhynchus nerka*, *Oncorhynchus gorbuscha*, *Oncorhynchus keta*, *Oncorhynchus tshawytscha*, *Oncorhynchus kisutch*, *Oncorhynchus masou* et *Oncorhynchus rhodurus*), saumons de l'Atlantique (*Salmo salar*) et saumons du Danube (*Hucho hucho*)
- (4) 0301 99 18: Autres poissons d'eau douce
- (5) ex 0602: Végétaux destinés à la plantation dans un milieu de culture
- (6) 1211 90 86: Autres plantes et parties de plantes (y compris graines et fruits) des espèces utilisées principalement en parfumerie, en médecine ou à usages insecticides, parasitocides ou similaires, frais ou secs, même coupés, concassés ou pulvérisés
- (7) ex 2530 90 00: Sol et milieu de culture
- (8) 4401: Bois de chauffage en rondins, bûches, ramilles, fagots ou sous formes similaires; bois en plaquettes ou en particules; sciures, déchets et débris de bois, même agglomérés sous forme de bûches, briquettes, boulettes ou sous formes similaires
- (9) 4403: Bois bruts, même écorcés, désaubiérés ou équarris
- (10) ex 6914 90 00: Pots en céramique pour le jardinage
- (11) ex Chapitre 10: Semences de céréales destinées à l'ensemencement

⁽¹⁾ JOL 198 du 20.7.1987, p. 1.



Plan Local d'Urbanisme – Règlement

Liste des plantations préconisées

en bordure de l'Essonne et de la Seine et de leurs affluents

Liste de ligneux pouvant être plantés en bordure des cours d'eau

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	Frais à humides, plutôt acides
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Riches et frais
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frais à humides, basique à acide
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frais à humides, terrains rudéralisés
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	Riches et frais
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	Frais
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Humides

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdalne	<i>Frangula alnus</i>	Humides, acides ou calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Calcaires et riches
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Riches en azote, neutres à calcaires
Groseille rouge	<i>Ribes rubrum</i>	Riches, frais à humides
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	Humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	Humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	Humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	Humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	Humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Riches
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Frais à humides



Liste d'herbacées

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Epilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, silicieux
Pâleurin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Frais

Liste d'hélophytes

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Baldingère	<i>Phalaris arundinacea</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	<i>Bidens tripartita</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	<i>Carex cuprina</i>	Tous secteurs en berge
Carex des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragé
Carex faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	<i>Carex hirta</i>	Haut de berge
Carex paniculé	<i>Carex paniculata</i>	Bas de berge
Carex raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	<i>Cirsium oleraceum</i>	Tous secteurs en berge
Epilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	<i>Festuca arundinacea</i>	Retrait de berge
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Iris faux acore	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	Tous secteurs en berge



Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>	Tous secteurs en berge
Lycophe d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>	Haut de berge
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	Haut de berge
Oseille maritime	<i>Rumex maritima</i>	Haut de berge, sols riches
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i>	Secteurs ombragés
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	<i>Polygonum amphibium</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
Rorippe palustre	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berge
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge
Rubnier rameux	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge



Alignement :

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et la ou les voies et emprises publiques.

Annexe :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

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

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.

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.

La façade principale d'un bâtiment est la façade qui accueille la porte d'entrée principale.

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, toitures plates ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives :

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 (celles qui joignent l'alignement des voies) et les limites de fond de terrain (celles qui ne joignent pas l'alignement des voies). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface non imperméabilisée :

Espace de pleine terre, ou occupé par des matériaux recouvrant le sol qui permettent une infiltration de l'eau optimale.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Véranda :

Une véranda est une extension dont les surfaces vitrées occupent plus de 80 % de la surface de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux et obliques constituant la forme extérieure de l'extension.



Recommandation concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les recommandations suivantes concernent les constructions à usage d'habitation pour l'ensemble des zones du PLU et constituent une aide à la décision pour le porteur de projet.

Concernant les façades des constructions existantes :

- R1 :** Les enduits utilisés doivent être adaptés à la nature des maçonneries.
- R2 :** Les enduits doivent présenter une finition lissée, talochée fin ou brossée.
- R3 :** Les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti d'origine.
- R4 :** La suppression ou la condamnation maçonnée d'un percement doit être cohérente avec les caractéristiques typologiques et la logique de composition de la construction (exemple : rapport entre les vides et les pleins de la façade).
- R5 :** La condamnation maçonnée d'un percement doit présenter un retrait d'un à deux centimètres par rapport au nu extérieur de la façade.
- R6 :** Les encadrements existants doivent être conservés, même en cas de suppression ou de condamnation maçonnée d'un percement.
- R7 :** La pose dite « en rénovation » de menuiserie est interdite.



1. La couverture doit être réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé). La toiture ne doit avoir aucun débord en pignon et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20 cm, le faîtage doit être réalisé à crêtes et embarrures et les rives doivent être réalisées à la normande ou maçonneries sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en zinc de teinte naturelle.
Attention aux types de toitures existantes.
2. La couverture sera réalisée en bac acier zingué à joints debout de couleur zinc quartz ou marron foncé.
3. Les lucarnes sur versants de toit doivent être "à la capucine" (à trois pans) et composées avec les ouvertures de la façade, implantées nettement au-dessous du faîtage de la maison. La pente des versants de la lucarne devra être plus pentue que celle de la toiture principale. Elles doivent être composées de fenêtres en bois à dominante verticale (60x75cm à 90x145cm) et comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges. La largeur de leurs montants verticaux ne doit pas excéder 15cm pour les lucarnes charpentées et 22cm pour les lucarnes maçonneries.
4. En accord avec le caractère et l'ancienneté de la construction, le châssis de toit sera à dominante verticale, de dimensions maximales 80x100cm; de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, il comportera une bavette de la couleur de la tuile, et sera de modèle patrimoine façon tabatière à l'ancienne avec meneau central, de teinte sombre excluant le noir pur et sans volet roulant extérieur. Il sera implanté dans la partie inférieure des combles, dépourvu de store extérieur et axé soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.
Les châssis de toit seront encastres dans la couverture sans saillie, leur plus grand côté sera obligatoirement dans le sens de la pente.
5. Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées :
 - blanc cassé (RAL 9001/9002),
 - gris clair (RAL 7044/7047/7035),
 - gris coloré vert (RAL 6011/6021),
 - gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024),
 - bleu (5007/5009),
 - beige (RAL 1013/1014/1015),
 - gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039),
 - tabac (RAL 7002/7006/7034),
 - rouge lie de vin (RAL 3004/3005),
 - vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005),
 - vert empire (RAL 6002),
 - à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs.



6. Le changement des fenêtres devra être réalisé après la dépose complète des dormants existants afin de conserver une épaisseur totale des encadrements des vitrages à l'existant. La pose en rénovation n'est pas acceptée.
7. Les fenêtres seront compartimentées à minima par un petit bois situé au tiers supérieur.
8. En accord avec l'ancienneté de la construction, la totalité des menuiseries extérieures, fenêtres, volets et portes, seront en bois peint et non en plastique, matériau qui ne correspond pas aux techniques de construction de l'époque de l'immeuble, et comporteront des profils traditionnels avec division du vitrage en trois carreaux par vrais petits bois saillants sans inclusion dans le double vitrage et jets d'eau et pièces d'appui en doucine.
9. Les pavés de verre seront remplacés par des châssis fixes à verre brouillé, menuiseries d'un dessin traditionnel plus adapté, posés en tableau.
10. La porte de garage sera métallique à dessin de lames verticales jointives et peinte de la même teinte soutenue que la porte d'entrée.
11. La porte de garage sera constituée de lames verticales jointives en bois peintes en blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel ou beige clair (et non blanc pur) ou dans une teinte foncée, gris anthracite, vert, bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie-de-vin.
12. La porte d'entrée doit être en bois peint ou en métal, et non en matière plastique type PVC, de modèle traditionnel, composée de deux panneaux à plates-bandes, soit plein soit semi-vitrée, sans aucun élément cintré de type demi-lune ni claire-voie et peinte d'une teinte soutenue.
13. Tout caisson apparent de volets roulants sera exclu afin de ne pas réduire les ouvertures et altérer la composition de la façade.
14. L'enduit ne sera pas "ton pierre", car teinte inadéquate et trop commune. Prendre au choix : Weber 013-203-215-279-495 ou 545 (ou équivalents). La finition sera lissée ou grattée fin.
15. Les enduits doivent être beurrés à fleur, c'est-à-dire laissant à peine apparaître les moellons ; exécutés à l'aide d'un mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, leur teinte doit être identique à celle des moellons.
(attention aux enduits rocailles avec sable rose et petits cailloux).
16. La modénature en plâtre (bandeaux, corniche, encadrements...) sera conservée ou restituée strictement à l'identique. Pour éviter un empatement du profil des modénatures, on procédera à leur décapage et en fonction du résultat, la finition se fera avec un lait de chaux ou une peinture adaptée (de type minérale à l'exclusion des peintures à base de plastique, de pliolite ou de latex).



17. La peinture du ravalement sera de type minéral à l'exclusion des peintures à base de plastique, de pliolite ou de latex.