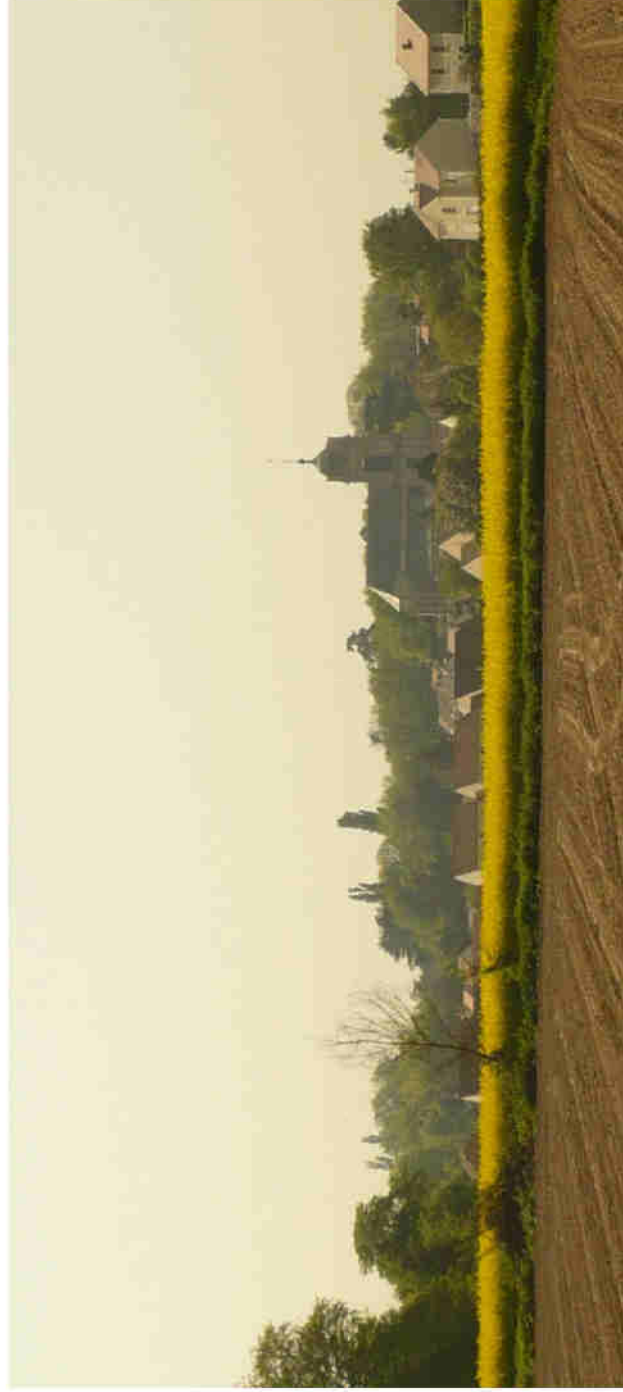


# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

## 5.1. Règlement – Dispositions générales



*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

Maîtrise d'ouvrage :

Commune du Mesnil Aubry



Bureaux d'études :



**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry  
est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....4

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES .....5

ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU.....6

ARTICLE 3 – AUTRES REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU.....7

ARTICLE 4 – ACTES ADMINISTRATIFS DEVANT RESPECTER LE REGLEMENT DU PLU.....9

ARTICLE 5 – PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES .....10

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES**

Le présent règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Mesnil Aubry.

### **D'une part et conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-14 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraignantes à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraignantes à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire

### **D'autre part :**

Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent PLU ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux prescriptions instituées par le présent règlement.

## **ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU**

### **1/ Dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurant applicables :**

Le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.1111-2 à R.1111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception toutefois des articles R.1111-2, R.1111-3-2, R.1111-4, R.1111-14-2, R.1111-15 et R.1111-21 qui demeurent en tout état de cause applicables, ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme en vigueur, en particulier :

- Article R.1111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R.1111-3 relatif aux nuisances graves
- Articles R.1111-4 et R.1111-3-2 relatifs au site et vestiges archéologiques
- Article R.1111-15 relatif à la protection de l'environnement
- Article R.1111-21 relatif au respect des lieux, sites, paysages et perspectives

### **2/ Dispositions législatives du Code de l'Urbanisme demeurant applicables :**

Toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales du Code de l'Urbanisme en vigueur, notamment :

- Article L.1111-4 relatif aux routes à grande circulation
- Article L.1111-2 relatif aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale
- Article L.1111-3 relatif à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre
- Article L.1111-5-1 relatif à l'entretien des voies et réseaux privés
- Article L.1111-5-2 relatif aux divisions volontaires
- Articles L.1111-9 relatif au périmètre de déclaration d'utilité publique
- Article L.1111-10 relatif à l'exécution de travaux publics
- Article L.442-10 relatif au règlement des lotissements

## **ARTICLE 3 – AUTRES REGLEMENTIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU**

### **1/ Réglementations et législations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :**

- Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits, au titre de la loi du 2 mai 1930. A cet égard, la commune du Mesnil-Aubry est entièrement intégrée au site inscrit de la Plaine de France par arrêté ministériel du 24/11/1972. Ainsi et d'une part, il convient de rappeler que tout permis de démolir, tout permis de construire, tout permis d'aménager et toute déclaration préalable sont obligatoirement soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France du département du Val d'Oise. D'autre part, les publicités, enseignes ou pré-enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L.581-4 et L.581-7 et suivants du Code de l'Environnement.
- Servitudes autour des monuments historiques inscrits et classés, classement, inscription et périmètre de protection, au titre de la loi du 31 décembre 1913. A cet égard, l'Eglise du Mesnil Aubry est classée aux Monuments historiques par arrêté ministériel du 22/10/1913.
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz par arrêtés ministériels du 11/05/1970, du 13/05/1970 et du 29/01/1982 et par décret ministériel du 06/10/1967.
- Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques par décret ministériel du 06/10/1967.
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication par arrêtés du 11/08/1973 et du 17/02/1981.
- Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude de dégagement par arrêté du 20/12/1978.
- Périmètre de protection éloignée du captage de Bouffémont établi par arrêté préfectoral du 18/05/2011.

## 2/ Autres législations et réglementations particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :

- **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles-de-Gaulle**, élaboré conformément aux articles R.147-1 à R.147-11 du Code de l'Urbanisme et approuvé le 3 avril 2007. En effet, la quasi-totalité du territoire communal intègre la zone C du PEB, la partie restante du territoire communal se situant quant à elle en zone D du PEB. A cet égard, il convient de rappeler que :

Toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

En zone C, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont régies par les dispositions prévues à l'article L.147-5 du Code l'Urbanisme.

- Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. En application des arrêtés préfectoraux du 26 juin 2001 et du 15 avril 2003 classant les infrastructures au titre de la lutte contre le bruit, la commune du Mesnil Aubry est concernée par des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres. Ces dispositions concernent notamment les infrastructures routières N104 (Type 1) et D316 (Type 2).
- Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux conformément à l'article 1.5.1 de l'arrêté préfectoral du 19

décembre 2006 qui prescrit une zone d'isolement de 200 m autour des installations existantes sur la commune du Mesnil Aubry.

- **Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement** (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune du Mesnil Aubry, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes.
- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).**
- **Le règlement sanitaire départemental (R.D.S.)** applicables aux activités économiques et agricoles.
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.

## **ARTICLE 4 – ACTES ADMINISTRATIFS DEVANT RESPECTER LE REGLEMENT DU PLU**

La déclaration préalable, le permis de construire et le permis de démolir sont des actes administratifs qui donnent les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction ou de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Le permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. En outre, il convient de rappeler que :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m<sup>2</sup>.

### **1/ Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :**

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, en particulier l'édification de clôtures,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

### **2/ Un permis de construire est de plus exigé dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :**

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,

- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

### **3/ Un permis de démolir est notamment exigé lorsque la construction dont la démolition est située :**

- dans un site classé ou inscrit,

### **4/ Un permis d'aménager est notamment exigé pour :**

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de certaines opérations de lotissement,
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusement) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

## **ARTICLE 5 – PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES**

### **1/ Division du territoire en zones :**

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zone agricole, et zones naturelles et forestières. A noter, qu'il n'est pas prévu de zones à urbaniser (AU). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions réglementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

- Les zones urbaines dites zones U font l'objet du titre II, III et IV du présent règlement.
- Les zones agricoles dites zones A font l'objet du titre V du présent règlement.
- Les zones naturelles et forestières dites N font l'objet du titre VI du présent règlement.

### **2/ Secteur concerné par des un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie le secteur **UBa** dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **3/ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code l'Urbanisme :**

Afin de les préserver en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale, le PLU identifie au plan de zonage au titre de l'article 123-3-1 du code de l'urbanisme les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

**4/ Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ils figurent aux documents graphiques et sont précisés par le tableau « éléments et marqueurs patrimoniaux remarquables ».

**5/ Secteurs concernés par des dispositions de reconstruction identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs UAa et UBb dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée.

**6/ Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le PLU précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

## **7/ Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme :**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés aux documents graphiques par des trames quadrillées dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé [article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

## **8/ Secteurs concernés par un risque identifié au titre de l'article R.123-11-b° du Code de l'Urbanisme:**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs UBi, UCi et Ni dans lesquels l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non.

## **9/ Marge de recul identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs où des prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement existent au voisinage des infrastructures de transports terrestres. En application des arrêtés préfectoraux du 26 juin 2001 et du 15 avril 2003 classant les infrastructures au titre de la lutte contre le bruit, la commune du Mesnil Aubry est concernée par des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres. Ces dispositions concernent notamment les infrastructures routières N104 (Type 1) et D316 (Type 2).

## **10/ Périmètres d'intervention délimités au titre de l'article R.123-13-15 du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-13-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Ainsi, le **secteur Aa** correspond aux zones agricoles actuellement ouvertes à l'exploitation des carrières et installations de stockage relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le **secteur Ab** correspond aux zones agricoles anciennement ouvertes à l'exploitation des carrières et installations de stockage relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et faisant l'objet d'un suivi post-exploitation de 30 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 par arrêté préfectoral du 22 octobre 2010.

## **11/ Espace boisé classé identifié au titre de l'article L.130-1° du Code l'Urbanisme :**

Le secteur du bois Bizouard est repéré au document graphique comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, toute coupe et abattage d'arbres.

## **12/Droit de Préemption Urbain identifié au titre des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :**

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Droit de Préemption Urbain s'exerce sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB et UC identifiés par le PLU.

### **13/ Marge de recul par rapport aux axes de ruissellement et aux talwegs :**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toutes formes d'exploitation agricole, ainsi que toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbanisés dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*  
**Modifié par délibération en date du 11 décembre 2017**



## 5.2. Règlement de la zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien UA

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage :</b><br>Commune du Mesnil Aubry<br> | <b>Bureaux d'études :</b><br><br><br> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry **est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.**

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- > Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- > Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- > Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**



# SOMMAIRE

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>TITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UA</b>                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                          | <b>8</b>  |
| ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                                  | 8         |
| ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES                                       | 9         |
| <b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                                         | <b>10</b> |
| ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | 10        |
| ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS                                                   | 10        |
| ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                               | 12        |
| ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                                     | 12        |
| ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                                             | 13        |
| ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE                          | 14        |
| ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                                 | 14        |
| ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                                                            | 14        |
| ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR                                                                                              | 14        |
| ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT                                                                                                 | 17        |
| ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES                                                         | 17        |
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                 | <b>18</b> |
| ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL                                                                               | 18        |
| <b>SECTION 4 : GRENELLE</b>                                                                                                   | <b>18</b> |
| ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES                                                                 | 18        |
| ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES                                                     | 18        |

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. Titre 1), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zone UA la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des règles de ces articles 11.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe **un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- La commune est susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

### 2/ Risques d'inondation en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel

- La commune connaît un **risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales**. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.
- La commune connaît un **risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu**. A cet égard, la commune a mis en place un bassin de rétention des eaux pluviales parcelle 531 à proximité de la rue du Bel Air pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

## TITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UA

**La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien de la commune.**

Identifiés au titre de l'article 123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme, elle comprend des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination afin de les préserver en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale.

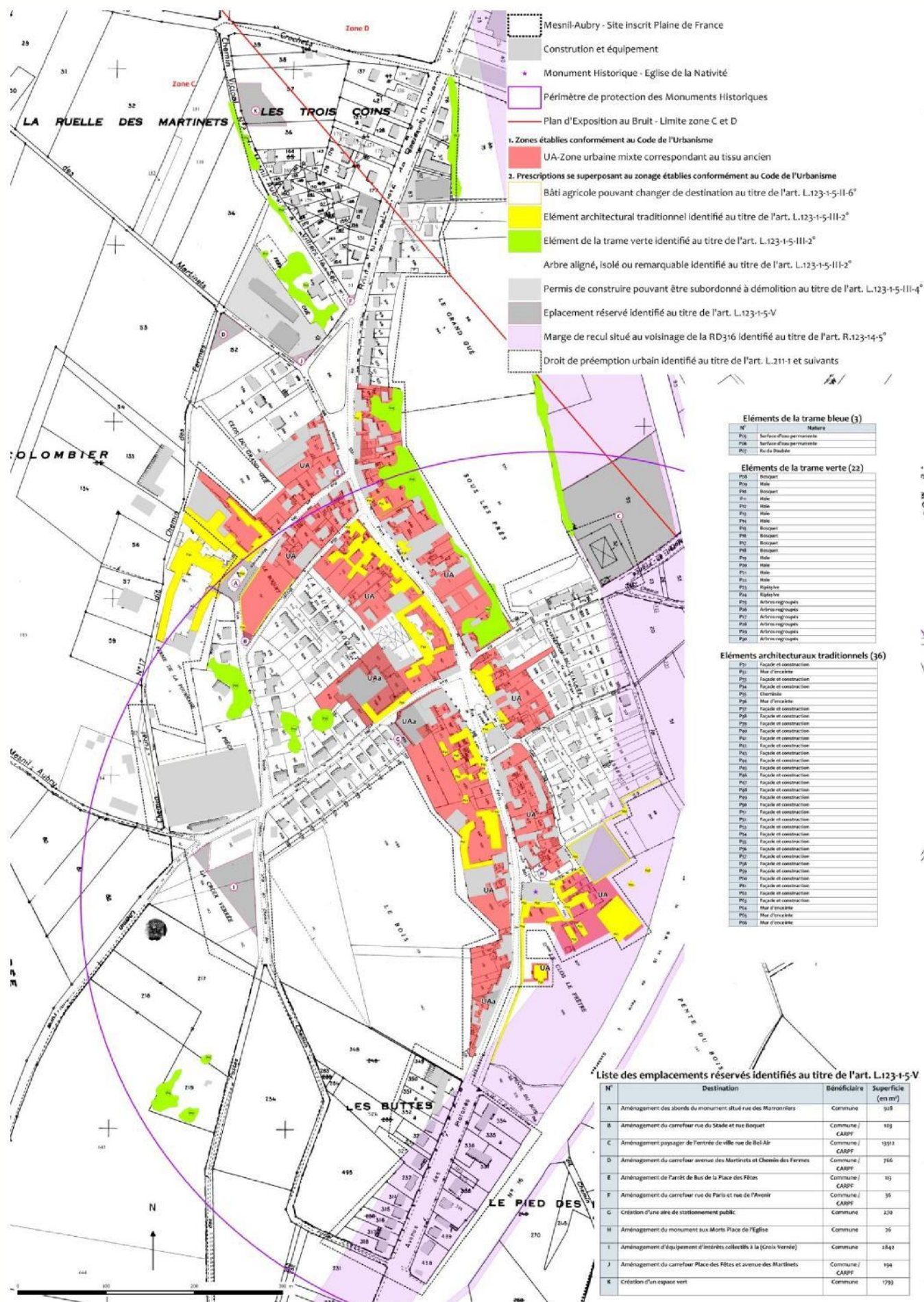
Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, elle comprend **le secteur UAa** dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée. Il fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 2 du règlement de la zone UA.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, elle intègre des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, elle est concernée par la marge de recul située au voisinage de la RD316.

Enfin, la zone UA est entièrement concernée par le Droit de Préemption Urbain conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- La démolition de tout ou partie de constructions inscrites ou classées au titre des Monuments Historiques, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions comprises dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les constructions à usage d'habitation au titre de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage agricole, à usage d'activités artisanales et à usage d'activités commerciales à l'exception de celles autorisées à l'article UA2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### **Dispositions générales**

- La rénovation, la réhabilitation, l'extension mesurée, le changement de destination, la reconstruction des constructions à usage d'habitation et à usage d'activités agricoles existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores ;
- La réhabilitation, la rénovation, l'extension mesurée ou la reconstruction des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage et que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores ;
- Des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain dans le cadre de périmètre de renouvellement urbain, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales et à usage d'activités commerciales compatibles avec l'habitat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - > à l'exploitation agricole,
  - > ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > ou à des aménagements paysagers,
  - > ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - > ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - > ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées.

### **Dispositions particulières au secteur UAa**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Caractéristiques des accès au terrain**

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable**

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

c) Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le SIAH, en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **Collecte sélective des déchets**

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions doit être implantée :

- ☐ à l'alignement
- ☐ ou à la limite qui s'y substitue.
- ☐ ou avec un retrait maximum de 6 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.*

*Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.*

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales hors constructions règlementées en partie 3 et 4 du présent article UA7 :

- a) Les façades latérales des constructions ne comportant pas de vues doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales afin de garantir la continuité du bâti existant.
- b) Pour les constructions ne comportant pas de vues, la continuité du bâti peut exceptionnellement être interrompue par un accès à une voie privée existante ou à créer (ruelle, passage ou cour) à condition que ce dernier desserve au minimum deux constructions individuelles.
- c) Les constructions comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative latérale comptée horizontalement doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

### 2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures hors constructions règlementées en partie 3 et 4 du présent article UA7 :

- a) La largeur des marges d'isolement en fond de terrain doit être au minimum de 4 mètres.
- b) Cette largeur peut être réduite avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

### 3. Implantation des annexes ou des éléments techniques :

- a) Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 0,5 mètre minimum des limites séparatives, soit en continuité du bâti existant, à condition que les proportions et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment peuvent être autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4. Implantation des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

- a) Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent article ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci. A cet égard, l'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales concernant l'implantation des extensions.
- b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.
- c) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup>.
- d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres « à l'égout du toit » avec un maximum de deux niveaux [R+1).
- b) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres « à l'égout du toit » avec un maximum de deux niveaux [R+1).
- c) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édifices techniques tels que les édifices d'accès, les cheminées, les locaux techniques des ascenseurs, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, les dispositifs de sécurité, les dispositifs d'aération et de climatisation, les pylônes, les antennes, les supports de lignes électriques et d'antennes.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) Les projets de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégrés dans l'environnement, sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction.

e) Le ru de la Daubée, identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Les abords du ru pourront être arborés.

f) Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 10 mètres de hauteur maximum.

### **Toitures des constructions principales**

a) Sont prescrites, les toitures à pans et à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction.

b) Les pentes de toiture à pans et à deux versants doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.

c) Aucun débordement de toiture au niveau des façades latérales (mur pignon) n'est autorisé.

d) Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faitage,

e) Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates correspondant au moyen de couverture des constructions traditionnelles sera privilégiée, avec un minimum de 60 tuiles par m<sup>2</sup> de couverture. Quand il est justifié, le recours à l'ardoise est également autorisé. L'utilisation des tuiles mécaniques de petite moule est autorisée en dernier recours et sous certaines conditions, notamment lorsque le degré de pente de la toiture ou la charpente de la construction ne permettent pas de supporter la forme ou le poids d'une petite tuile plate.

f) S'agissant des ouvertures en toiture, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés dans la partie inférieure des combles, qu'ils soient réalisés sur les versants arrières et que leur dimension vertical n'excède pas 80x100cm. L'implantation de lucarnes en toiture, de type à la capucine ou à chevalet placées en partie basse du toit et de proportion verticale est également autorisée. La réalisation de lucarnes rampantes est interdite.

g) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

h) Les toitures terrasses sont autorisées à condition que 60% minimum de leur surface soit végétalisée et/ou qu'elles constituent un support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### **Façades des constructions principales**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade,...). L'utilisation extérieure du plâtre gros et des enduits à la chaux teintée dans la masse doit être privilégiée.

b) Le recours à des enduits dits « à pierre vues » est autorisé uniquement pour les constructions rurales identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La mise à nu des pierres d'une façade enduite est proscrite sur les constructions précitées. Il est fortement conseillé de refaire à l'identique les enduits dissimulant et protégeant les moellons, en respectant la modénature d'origine (encadrements de baies, corniches, bandeaux, ...).

c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite, notamment l'enduit ciment brut.

d) Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

e) Les maçonneries en matériaux naturels non enduites doivent être de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil. Les bardages en PVC et en taule sont interdits.

f) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

g) Les éléments se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou, le cas échéant aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect est autorisé.

### **Les ouvertures de façades des constructions principales**

a) Les menuiseries doivent être refaites dans les matériaux d'origine, à l'aide d'un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé. Le recours à des tons de couleur blanche pure, naturelle, vernie ou lasurée est interdit.

b) Les volets doivent être en bois peint à barres horizontales sans écharpes, persienné ou semi-persienné. L'usage de PVC blanc est proscrit.

c) Les baies éclairantes doivent être plus hautes que larges.

d) Les ouvertures de façade se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales devront être intégrées dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

e) Aucune ouverture n'est autorisée sur les façades latérales des constructions.

### **Les annexes**

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation (dépendances, vérandas, auvents,...) pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. Le recours à des coloris foncés doit être privilégié. L'usage apparent des plastiques et du fibrociment est proscrit. Les dépendances de stockage de type « chalet » sont également interdites.

### **Les clôtures**

a) La hauteur, la nature et l'aspect des clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 2 mètres.

b) Les murs de clôture identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Leur percement peut toutefois être autorisé pour réaliser un accès. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur. L'usage de matériaux composites et de matériaux d'imitation est proscrite. Les murs pleins enduits, ou murs mixtes

avec muret bas et superstructure en bois ou métallique sont également autorisés à condition que les hauteurs respectent environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la superstructure.

c) Les portails doivent être simples, avec des parties supérieures droites et non pas ondulantes. L'utilisation de matériaux composites, tel que le PVC, est proscrite. Le recours au bois peint ou à l'acier à barreaudage vertical foncé doit être privilégié.

d) Les dispositifs visant à réaliser un pare-vue constitués de matériaux à l'aspect provisoire sont interdits en limite de l'espace public (voies, espaces verts, équipement...) et le long des voies ouvertes à la circulation publique.

e) La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### **Les éléments techniques**

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Tout autre type de citerne n'est pas autorisé.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte aux façades des constructions existantes. Les panneaux solaires photovoltaïques installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Pour toute opération de ce type, consulter la note d'information départementale « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » disponible sur le site internet de la DRAC d'Ile de France.

d) Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public, ou soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées en zone UA doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places minimum est fixé à l'annexe réglementaire VII.

b) Le parc de stationnement à usage privatif doit être réalisé conformément aux normes NF P91-120 [cf. définition au lexique).

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Le parc de stationnement pour les personnes handicapées doit être réalisés conformément aux normes fixées par arrêté du 15 janvier 2007.

e) Le parc de stationnement accessible au public doit être réalisé conformément aux normes NF P91-100 [cf. définition au lexique).

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur les ressources en eau sous-terraines et superficielles.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 : GRENELLE**

### **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

b) L'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée dans le respect des prescriptions du présent règlement et des normes sanitaires.

c) L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont préconisées.

### **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il convient par conséquent de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*  
**Modifié par délibération en date du 11 décembre 2017**



## **5.3. Règlement de la zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du tissu ancien UB**

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Maîtrise d'ouvrage :</u><br>Commune du Mesnil Aubry<br> | <u>Bureaux d'études :</u><br><br><br> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry **est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.**

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- > Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- > Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- > Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**



# SOMMAIRE

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UB</b>                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                          | <b>8</b>  |
| ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                                  | 8         |
| ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES                                       | 9         |
| <b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                                         | <b>11</b> |
| ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | 11        |
| ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS                                                   | 11        |
| ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                               | 13        |
| ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                                     | 13        |
| ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                                             | 14        |
| ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE                          | 15        |
| ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                                 | 15        |
| ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                                                            | 15        |
| ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR                                                                                              | 15        |
| ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT                                                                                                 | 18        |
| ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES                                                         | 19        |
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                 | <b>19</b> |
| ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL                                                                               | 19        |
| <b>SECTION 4 : GRENELLE</b>                                                                                                   | <b>19</b> |
| ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES                                                                | 19        |
| ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES                                                    | 19        |

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. Titre 1), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zone UA la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des règles de ces articles 11.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe **un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- La commune est susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

### 2/ Risques d'inondation en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel

- La commune connaît un **risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales**. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.
- La commune connaît un **risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu**. A cet égard, la commune a mis en place un bassin de rétention des eaux pluviales parcelle 531 à proximité de la rue du Bel Air pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

## TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UB

**La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du tissu ancien de la commune.**

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, elle comprend **le secteur UBa** dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un maximum de 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Il fait l'objet de dispositions particulières aux articles.1, 2, et 6 du règlement de la zone UB.

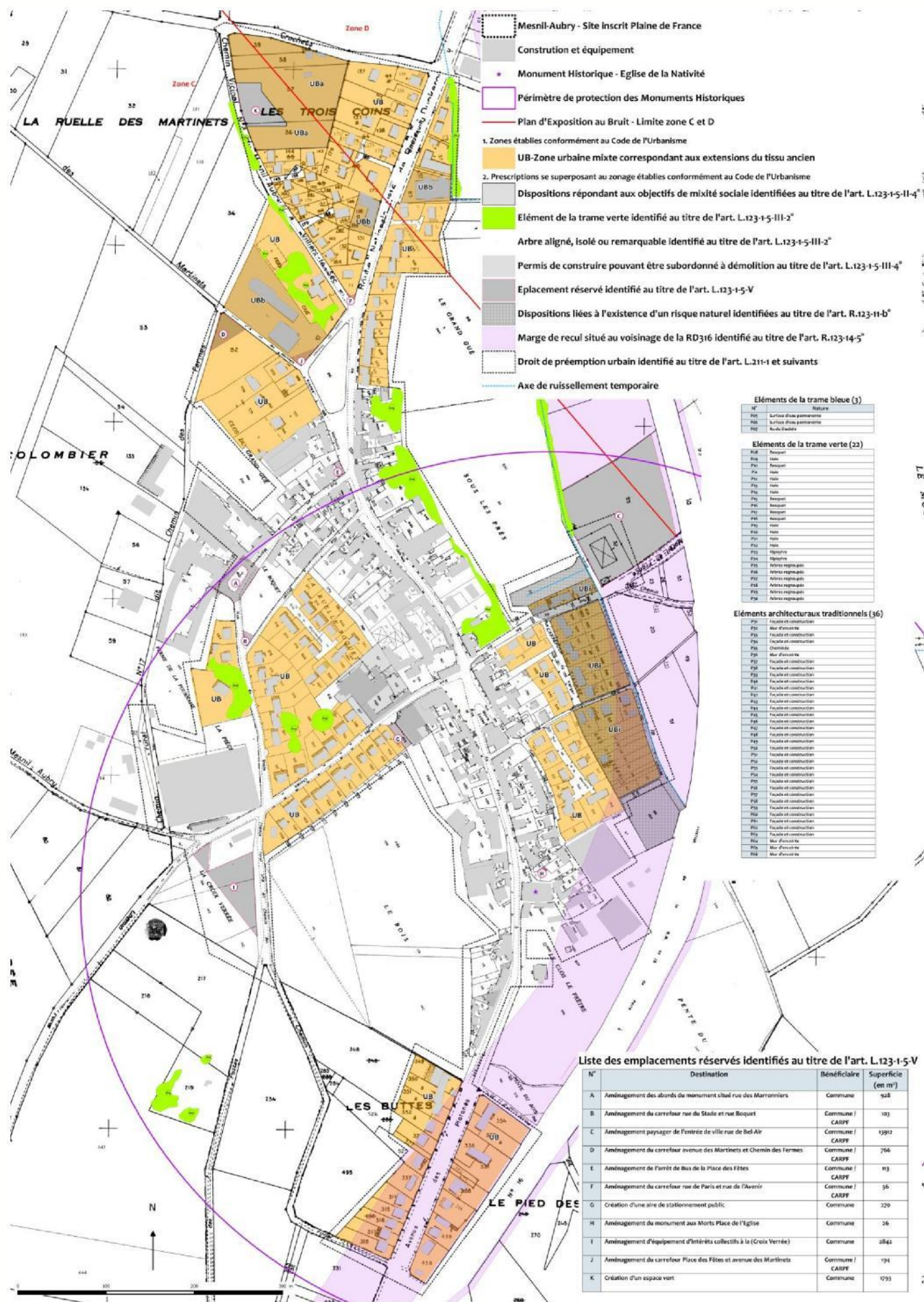
Identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, elle comprend **le secteur UBb** dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Il fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 2.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, elle intègre des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Identifié au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, elle comprend **le secteur UBi** dans lequel l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Il fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 1.

Identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, elle est concernée par la marge de recul située au voisinage de la RD316.

Enfin, la zone UB est entièrement concernée par le Droit de Préemption Urbain conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

#### **Dispositions générales à la zone UB**

- La démolition de tout ou partie de constructions comprises dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les constructions à usage d'habitation, en particulier les lotissements et les permis de construire groupés, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage agricole, à usage d'activités artisanales et à usage d'activités commerciales à l'exception de celles autorisées à l'article UB2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur UBa**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur UBi**

Toute nouvelle construction ou installation de toute nature, permanentes ou non, est interdite, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### **Dispositions générales à la zone UB**

- Les constructions à usage d'activités artisanales et à usage d'activités commerciales compatibles avec l'habitat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - > ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - > ou à des aménagements paysagers,
  - > ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - > ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - > ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - > ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées.

### **Dispositions particulières à la zone UB située en zone D du PEB**

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, groupées ou non-groupées ;
- La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à usage d'habitation individuelle ou d'activités artisanales et commerciales dans une logique de densification du tissu existant.

### **Dispositions particulières à la zone UB située en zone C du PEB**

- La rénovation, la réhabilitation, l'extension mesurée, le changement de destination, la reconstruction des constructions à usage d'habitation et à usage d'activité agricole existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores ;
- La réhabilitation, la rénovation, l'amélioration l'extension mesurée ou la reconstruction des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage et que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores ;
- Des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain dans le cadre de périmètre de renouvellement urbain, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

**Dispositions particulières au secteur UBa**

- La réalisation d'un programme de logements comprenant un maximum de 20% de logements intermédiaires de type PLS en zone D du PEB ;
- La réalisation de 2 constructions individuelles non-groupées à usage d'habitation en zone C du PEB ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions particulières au secteur UBb**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Caractéristiques des accès au terrain**

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable**

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

c) Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le SIAH, en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **Collecte sélective des déchets**

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas des immeubles, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions doit être implantée :

- à l'alignement

- ou à la limite qui s'y substitue.

- ou avec un retrait minimum de 6 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

b) Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.

*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.*

*Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.*

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales hors constructions règlementées en partie 3 et 4 du présent article UB7 :

a) Les façades latérales des constructions ne comportant pas de vues peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales afin de garantir la continuité du bâti existant.

b) Pour les constructions ne comportant pas de vues, la continuité du bâti ou la clôture peut être interrompue par au moins un accès, depuis l'alignement ou la limite qui s'y substitue, à un parc de stationnement privé situé sur le terrain existant ou à créer et répondant aux normes du présent règlement.

par un accès à une voie privée existante ou à créer (ruelle, passage ou cour) à condition que ce dernier desserve au minimum deux constructions individuelles.

c) Les constructions comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative latérale comptée horizontalement doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m.

### 2. Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures hors constructions règlementées en partie 3 et 4 du présent article UB7 :

a) La largeur des marges d'isolement en fond de terrain doit être au minimum de 4 mètres.

b) Cette largeur peut être réduite avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

### 3. Implantation des annexes ou des éléments techniques :

a) Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives. La surface au sol dédiée à la plage des piscines ne pourra excéder la moitié de la surface totale du bassin.

b) Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 0,5 mètre minimum des limites séparatives, soit en continuité du bâti existant, à condition que les proportions et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

c) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment peuvent être autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4. Implantation des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

a) Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent article ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci. A cet égard, l'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales concernant l'implantation des extensions.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.
- c) Aucune prescription ne s'applique aux annexes.
- d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- a) La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres « à l'égout du toit » avec un maximum de deux niveaux [R+1).
- b) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation existantes ne peut excéder 7 mètres « à l'égout du toit » avec un maximum de deux niveaux [R+1).
- c) La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales ne peut excéder 9 mètres.
- d) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales existantes ne peut excéder 9 mètres.
- e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- f) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édifices techniques tels que les édifices d'accès, les cheminées, les locaux techniques des ascenseurs, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, les dispositifs de sécurité, les dispositifs d'aération et de climatisation, les pylônes, les antennes, les supports de lignes électriques et d'antennes.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) Les projets de qualité architecturale particulièrement bien intégrés dans l'environnement sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction.

e) Les murs de clôture identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur. Leur percement peut toutefois être autorisé pour réaliser un accès.

f) Le ru de la Daubée, identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Les abords du ru pourront être arborés.

g) Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en cas de réalisation d'un programme défini dans le respect des objectifs de mixité sociale sur les terrains composant le secteur UBa.

### **Toitures des constructions principales**

a) Sont prescrites, les toitures à pans et à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction.

b) Les pentes de toiture à pans et à deux versants doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.

c) Aucun débordement de toiture au niveau des façades latérales (mur pignon) n'est autorisé.

d) Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faitage,

e) Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates sera privilégiée, avec un minimum de 60 tuiles par m<sup>2</sup> de couverture. Quand il est justifié, le recours à l'ardoise est également autorisé. L'utilisation des tuiles mécaniques de petite moule est autorisée en dernier recours et sous certaines conditions, notamment lorsque le degré de pente de la toiture ou la charpente de la construction ne permettent pas de supporter la forme ou le poids d'une petite tuile plate.

f) S'agissant des ouvertures en toiture, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés dans la partie inférieure des combles, qu'ils soient réalisés sur les versants arrières et que leur dimension vertical n'excède pas 80x100cm. L'implantation de lucarnes en toiture, de type à la capucine ou à chevalet placées en partie basse du toit et de proportion verticale est également autorisée. La réalisation de lucarnes rampantes est interdite.

g) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

h) Les toitures terrasses sont autorisées à condition que 60% minimum de leur surface soit végétalisée et/ou qu'elles constituent un support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### **Façades des constructions principales**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade,...).
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite, notamment l'enduit ciment brut.
- c) Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- d) Les maçonneries en matériaux naturels non enduites doivent être de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.
- e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- f) Les éléments se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou, le cas échéant aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect est autorisé.

### **Les ouvertures de façades des constructions principales**

- a) Les menuiseries doivent être réalisées à l'aide d'un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé. Le recours à des tons de couleur blanche pure, naturelle, vernie ou lasurée est déconseillé.
- b) Les volets doivent privilégier l'usage de bois peint à barres horizontales sans écharpes, persienné ou semi-persienné.
- c) Les baies éclairantes doivent être plus hautes que larges.
- d) Les ouvertures de façade se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales devront être intégrées dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- e) L'ouverture des façades latérales des constructions est autorisée en nombre et dimensions limités.

### **Les annexes**

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation (dépendances, vérandas, auvents,...) pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. Le recours à des coloris foncés doit être privilégié. L'usage apparent des plastiques et du fibrociment est pros crit. Les dépendances de stockage de type « chalet » sont également interdites.

### **Les clôtures**

- a) La hauteur, la nature et l'aspect des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- b) Les portails doivent être simples, avec des parties supérieures droites et non pas ondulantes. Le recours au bois peint ou à l'acier à barreaudage vertical foncé doit être privilégié.
- c) Les dispositifs visant à réaliser un pare-vue constitués de matériaux à l'aspect provisoire sont interdits en limite de l'espace public (voies, espaces verts, équipement...) et le long des voies ouvertes à la circulation publique.
- e) La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### **Les éléments techniques**

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Tout autre type de citerne n'est pas autorisé.
- c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte aux façades des constructions existantes. Les panneaux solaires photovoltaïques installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Pour toute opération de ce type, consulter la note d'information départementale « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » disponible sur le site internet de la DRAC d'Ile de France.
- d) Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public, ou soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées en zone UA doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places minimum est fixé à l'annexe réglementaire VII.
- b) Le parc de stationnement à usage privatif doit être réalisé conformément aux normes NF P91-120 [cf. définition au lexique).
- c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Le parc de stationnement pour les personnes handicapées doit être réalisés conformément aux normes fixées par arrêté du 15 janvier 2007.
- e) Le parc de stationnement accessible au public doit être réalisé conformément aux normes NF P91-100 [cf. définition au lexique).

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur les ressources en eau sous-terraines et superficielles.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 : GRENELLE**

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- a) Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- b) L'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée dans le respect des prescriptions du présent règlement et des normes sanitaires.
- c) L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont préconisées.

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il convient par conséquent de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*



## 5.4. Règlement de la zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics UC

| Maîtrise d'ouvrage :                                                                                                                               | Bureaux d'études :                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="831 1720 1177 1758">Commune du Mesnil Aubry</p>  |    |

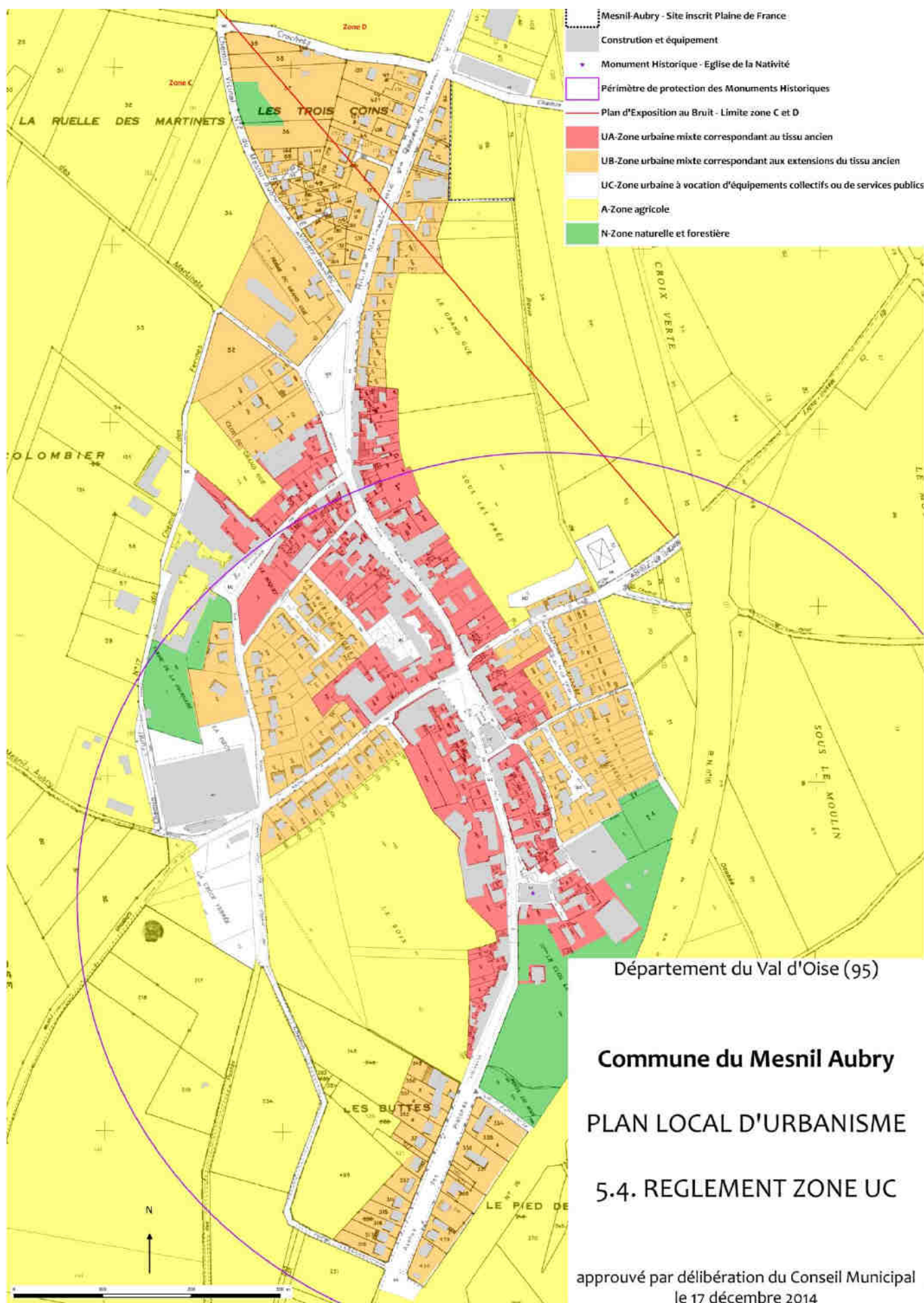
**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry est  
établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de  
l'Urbanisme.**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**



## SOMMAIRE

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UC</b>                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                          | <b>8</b>  |
| ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                                  | 8         |
| ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES                                       | 8         |
| <b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                                         | <b>9</b>  |
| ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | 9         |
| ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS                                                   | 9         |
| ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                               | 11        |
| ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                                     | 11        |
| ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                                             | 12        |
| ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE                          | 12        |
| ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                                 | 12        |
| ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                                                            | 12        |
| ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR                                                                                              | 12        |
| ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT                                                                                                 | 13        |
| ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES                                                         | 13        |
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                 | <b>14</b> |
| ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL                                                                               | 14        |
| <b>SECTION 4 : GRENELLE</b>                                                                                                   | <b>14</b> |
| ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES                                                                | 14        |
| ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES                                                    | 14        |

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. Titre 1), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zone UA la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des règles de ces articles 11.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe **un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- **La commune est susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique** liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

### 2/ Risques d'inondation en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel

- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales**. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.
- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu**. A cet égard, la commune a mis en place un bassin de rétention des eaux pluviales parcelle 531 à proximité de la rue du Bel Air pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

## TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

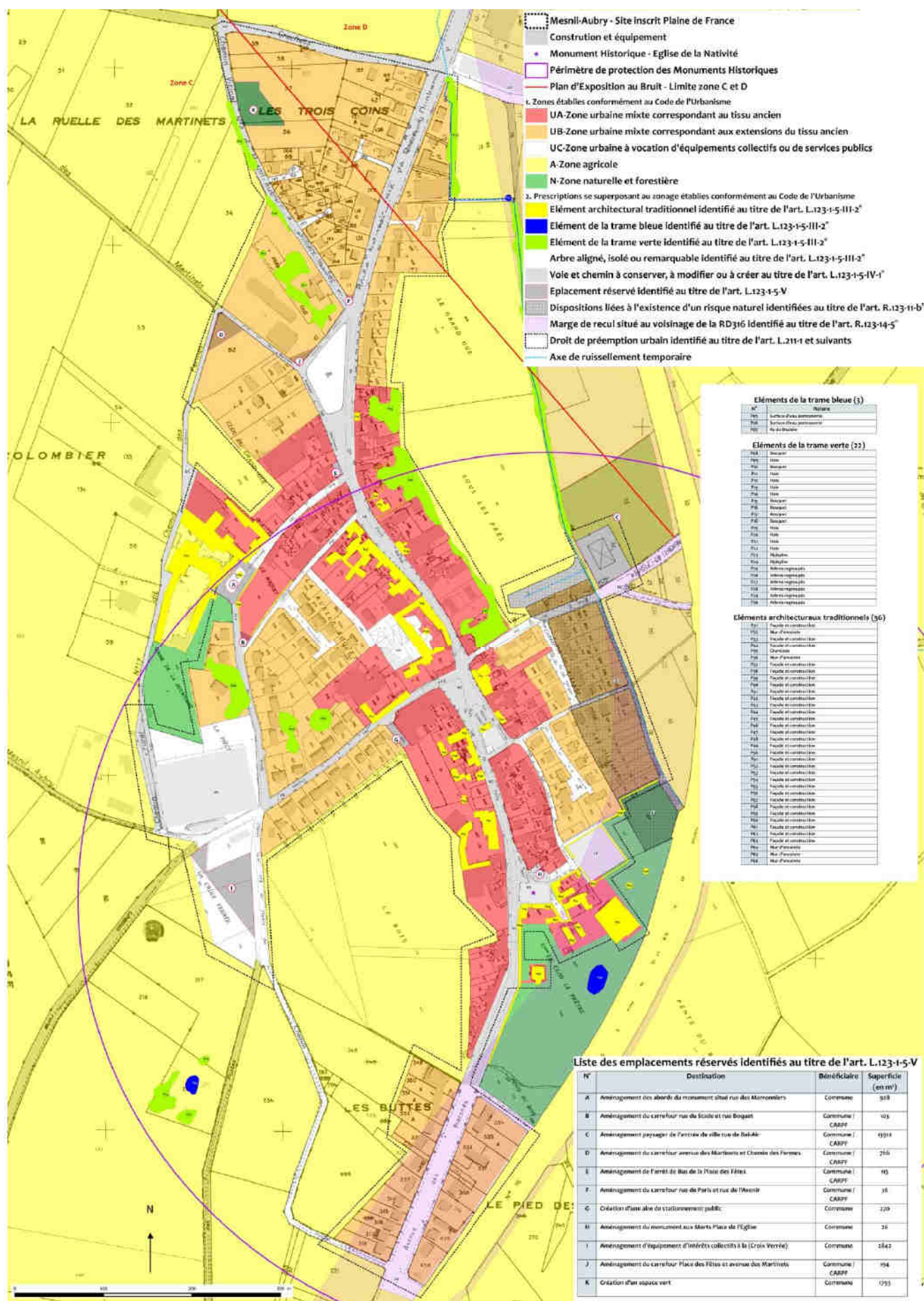
Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, elle intègre des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Identifié au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, elle comprend le **secteur UCi** dans lequel l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Il fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 2 du règlement de la zone UC.

Identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, elle est concernée par la marge de recul située au voisinage de la RD316.

Enfin, la zone UC est entièrement concernée par le Droit de Préemption Urbain conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.
- La démolition de tout ou partie de constructions inscrites ou classées au titre des Monuments Historiques, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions comprises dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration.

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

#### Dispositions générales

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les modifications et extensions des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement privé à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités et/ou à usage d'accès privé.

#### Dispositions particulières au secteur UCi

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs modifications ou extensions, dès lors qu'elles soient compatibles avec le risque d'inondation pluviale existant sur le secteur.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Caractéristiques des accès au terrain**

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable**

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- c) Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le SIAH, en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

- a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)
- d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.
- e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Assainissement des eaux pluviales**

- a) Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### **Collecte sélective des déchets**

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas des immeubles, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions doit être implantée :

- à l'alignement
- ou à la limite qui s'y substitue.
- ou avec un retrait maximum de 6 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.*

*Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.*

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

b) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article UC7 a) peuvent être admises à condition que lesdits travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

a) La hauteur des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 10 mètres, sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.

b) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants ne peut excéder 10 mètres.

c) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édifices techniques tels que les édifices d'accès, les cheminées, les locaux techniques des ascenseurs, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, les dispositifs de sécurité, les dispositifs d'aération et de climatisation, les pylônes, les antennes, les supports de lignes électriques et d'antennes.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) Les projets de qualité architecturale particulièrement bien intégrés dans l'environnement sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction.

e) Les murs de clôture identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur. Leur percement peut toutefois être autorisé pour réaliser un accès.

f) Le ru de la Daubée, identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Les abords du ru pourront être arborés.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

a) Le nombre de places de stationnement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de l'installation.

b) Le stationnement des véhicules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

c) Le parc de stationnement pour les personnes handicapées doit être réalisés conformément aux normes fixées par arrêté du 15 janvier 2007.

d) Le parc de stationnement accessible au public doit être réalisé conformément aux normes NF P91-100 (cf. définition au lexique).

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur les ressources en eau sous-terraines et superficielles.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

## SECTION 4 : GRENELLE

### ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- a) Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- b) L'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée dans le respect des prescriptions du présent règlement et des normes sanitaires.
- c) L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont préconisées.

### ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il convient par conséquent de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*



## 5.5. Règlement de la zone agricole A

| Maîtrise d'ouvrage :                                                                 | Bureaux d'études :                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commune du Mesnil Aubry                                                              |                                                                                        |
|  |   |

**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry est  
établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de  
l'Urbanisme.**

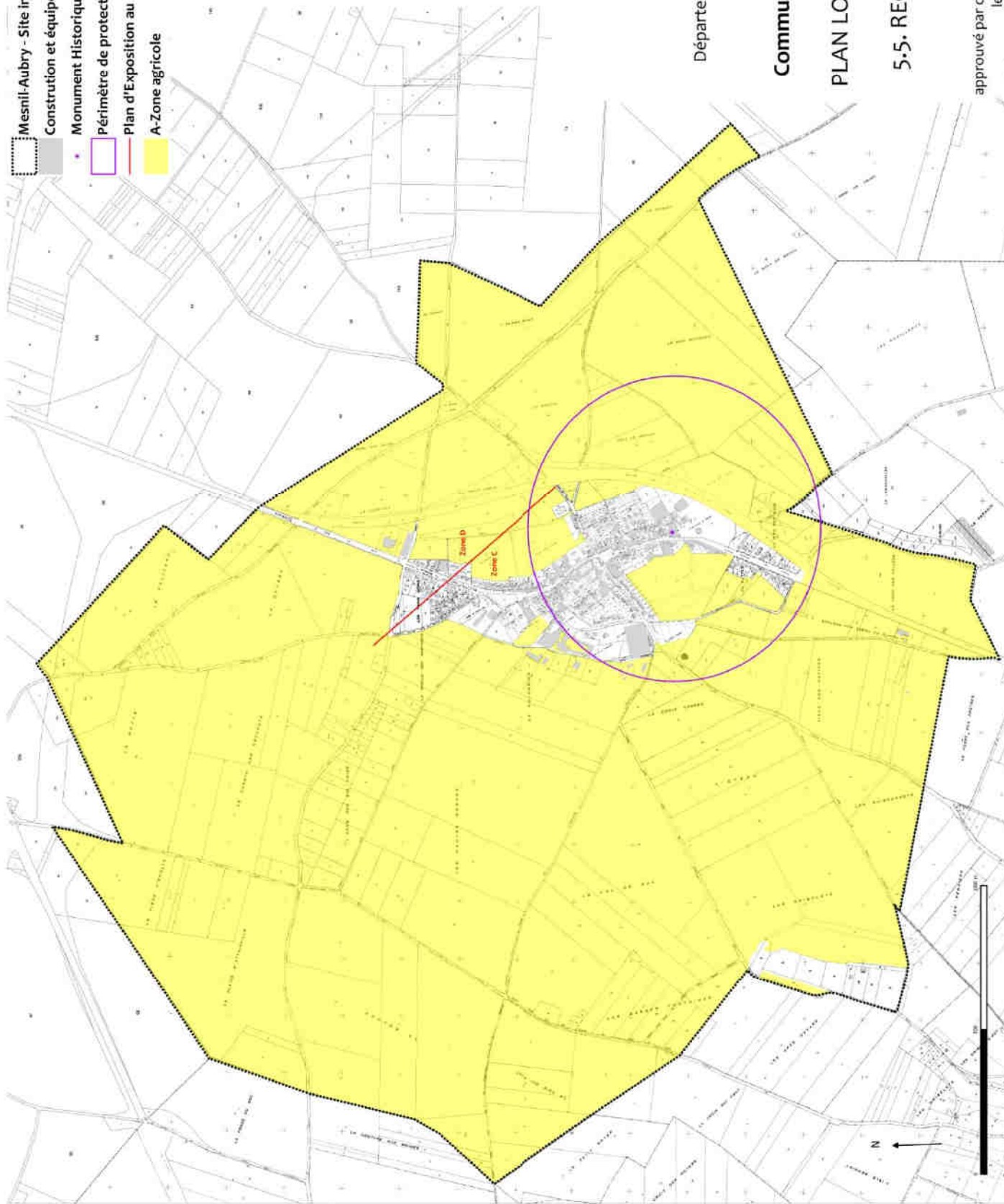
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**

-  Mesnil-Aubry - Site inscrit Plaine de France
-  Construction et équipement
-  Monument Historique - Eglise de la Nativité
-  Périmètre de protection des Monuments Historiques
-  Plan d'Exposition au Bruit - Limite zone C et D
-  A-Zone agricole



Département du Val d'Oise (95)

**Commune du Mesnil Aubry**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**5.5. REGLEMENT ZONE A**

approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 17 décembre 2014

# SOMMAIRE

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE A</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                         | <b>8</b>  |
| ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                                  | 8         |
| ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES                                       | 9         |
| <b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                                        | <b>11</b> |
| ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | 11        |
| ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS                                                   | 11        |
| ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                               | 13        |
| ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                                     | 14        |
| ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                                             | 14        |
| ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE                          | 15        |
| ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                                 | 15        |
| ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                                                            | 15        |
| ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR                                                                                              | 15        |
| ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT                                                                                                 | 16        |
| ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES                                                         | 16        |
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                | <b>17</b> |
| ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL                                                                               | 17        |
| <b>SECTION 4 : GRENELLE</b>                                                                                                  | <b>17</b> |
| ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES                                                                | 17        |
| ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES                                                    | 17        |

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. Titre 1), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zone UA la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des règles de ces articles 11.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe **un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- **La commune est susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique** liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

### 2/ Risques d'inondation en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel

- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales**. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.
- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu**. A cet égard, la commune a mis en place un bassin de rétention des eaux pluviales parcelle 531 à proximité de la rue du Bel Air pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

## TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE A

Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole (A) les secteurs de la commune du Mesnil Aubry, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux secteurs.

Identifiés au titre de l'article 123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme, elle comprend des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination afin de les préserver en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, elle intègre des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, elle est concernée par la marge de recul située au voisinage de la RD316.

Identifiés au titre de l'article R.123-13-15 du Code de l', elle comprend

- le **secteur Aa** correspond aux zones agricoles actuellement ouvertes à l'exploitation des carrières et installations de stockage relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- le **secteur Ab** correspond aux zones agricoles anciennement ouvertes à l'exploitation des carrières et installations de stockage relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et faisant l'objet d'un suivi post-exploitation de 30 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 par arrêté préfectoral du 22 octobre 2010.



# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

### **Dispositions générales**

- Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- La démolition de tout ou partie de constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les constructions à usage d'habitation, à usage d'hébergement hôtelier, à usage d'activités artisanales, à usage d'activités commerciales et à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article A2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées et déjà implantées dans la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les aires de jeux et équipements sportifs ouverts au public ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

### **Dispositions particulières applicables aux secteurs Aa et Ab**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### **Dispositions générales**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur réalisation :
  - soit liée à la pérennité et à la diversification de l'activité agricole admise sur la zone,
  - soit destinée à l'usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation ;
  - ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dépôts des produits issus des récoltes agricoles ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, à usage exclusivement :
  - d'activités artisanales, d'activités commerciales et de bureaux ne constituant pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage,
  - d'hébergement hôtelier (chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...),
  - de services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - à l'exploitation agricole,
  - ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées ;
- Le travaux de construction, de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques des ouvrages mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

### **Dispositions particulières applicables au secteur Aa**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et installations de stockage des déchets relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que :
  - Le remblayage ne soit effectué qu'avec des déchets ménagers assimilés,
  - Le réaménagement des sols soit réalisé conformément à l'étude paysagère jointe à la demande d'extension approuvée par l'administration instructrice compétente ;
- Sous réserve qu'elles présentent un caractère temporaire et soient démontées lors de la remise en état finale des sols après exploitation, les installations et constructions strictement liées et nécessaires à :
  - L'exploitation des carrières,
  - Au traitement, à l'enfouissement, au stockage et à la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

- Les constructions nécessaires aux activités de tri de déchets, de traitement et de stockage des déchets non valorisables à condition que des aménagements soient prévus pour en limiter les éventuelles nuisances ;
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées ;
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les modifications et extensions des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions particulières applicables au secteur Ab**

- Le remblayage des terrains sous réserve que celui-ci ne soit effectué qu'avec des matériaux inertes,
- Le réaménagement des sols doit être réalisé conformément à l'étude paysagère jointe à la demande d'extension approuvée par l'administration.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions nécessaires aux activités de tri de déchets, de traitement et de stockage des déchets non valorisables à condition que des aménagements soient prévus pour en limiter les éventuelles nuisances.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées.
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ***Alimentation en eau potable***

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- c) Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le SIAH, en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

- a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)
- d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.
- e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Assainissement des eaux pluviales**

- a) Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### **Collecte sélective des déchets**

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur Aa**

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

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau potable pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

c) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées sera obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

d) En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux réglementations en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

#### **Dispositions particulières applicables au secteur Ab**

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

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

a) La façade principale des constructions doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie dans les secteurs situés à proximité de la zone urbanisée.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.*

### **Dispositions particulières applicables au secteur Aa**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à usage d'activités agricoles ou à usage d'habitation des exploitants agricoles devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement en justifiant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

b) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

c) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment peuvent être autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e) Les constructions à usage d'activités agricoles et à usage d'habitation des exploitants agricoles existantes disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent PLU ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci.

### **Dispositions particulières applicables au secteur Aa**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de propriété.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

- a) La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles ne peut excéder 15 mètres, sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.
- b) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions à usage d'activités agricoles existantes ne peut excéder 15 mètres, sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.
- c) La hauteur des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ne peut excéder 7 mètres avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- d) Après extension ou surélévation, la hauteur des constructions des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles existantes ne peut excéder 7 mètres avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- f) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édifices techniques tels que les édifices d'accès, les cheminées, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, les dispositifs de sécurité, les dispositifs d'aération et de climatisation, les pylônes, les antennes, les supports de lignes électriques et d'antennes.

### **Dispositions particulières applicables au secteur Aa**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder la cote de 135 mètres NGF.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) Les projets de qualité architecturale particulièrement bien intégrés dans l'environnement sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction.

e) Le ru de la Daubée, identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Les abords du ru pourront être arborés.

f) Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 10 mètres de hauteur maximum.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées en zone A doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places minimum est fixé à l'annexe réglementaire VII.

b) Le parc de stationnement à usage privatif doit être réalisé conformément aux normes NF P91-120 (cf. définition au lexique).

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Le parc de stationnement pour les personnes handicapées doit être réalisés conformément aux normes fixées par arrêté du 15 janvier 2007.

e) Le parc de stationnement accessible au public doit être réalisé conformément aux normes NF P91-100 (cf. définition au lexique).

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

a) Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur les ressources en eau sous-terraines et superficielles.

b) Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, peut être plantée à l'alignement et au niveau des limites séparatives, des parcelles comprenant des constructions à usage d'activités agricoles.

c) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

## SECTION 4 : GRENELLE

### ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée dans le respect des prescriptions du présent règlement et des normes sanitaires.

### ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*



## 5.6. Règlement de la zone naturelle et forestière N

| Maîtrise d'ouvrage :                                                                                                                               | Bureaux d'études :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="831 1765 1174 1798">Commune du Mesnil Aubry</p>  |  <p data-bbox="1189 1848 1428 1859"><small>Bureaux d'études en urbanisme, Architecture</small></p>  <p data-bbox="1189 1926 1364 1960"><small>Groupement d'études en démographie appliquée</small></p>  <p data-bbox="1396 1881 1492 1948"><small>ANASTAS<br/>BOUASSA EL<br/>OUSSATTA<br/>OUSSA</small></p> |

**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry est  
établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de  
l'Urbanisme.**

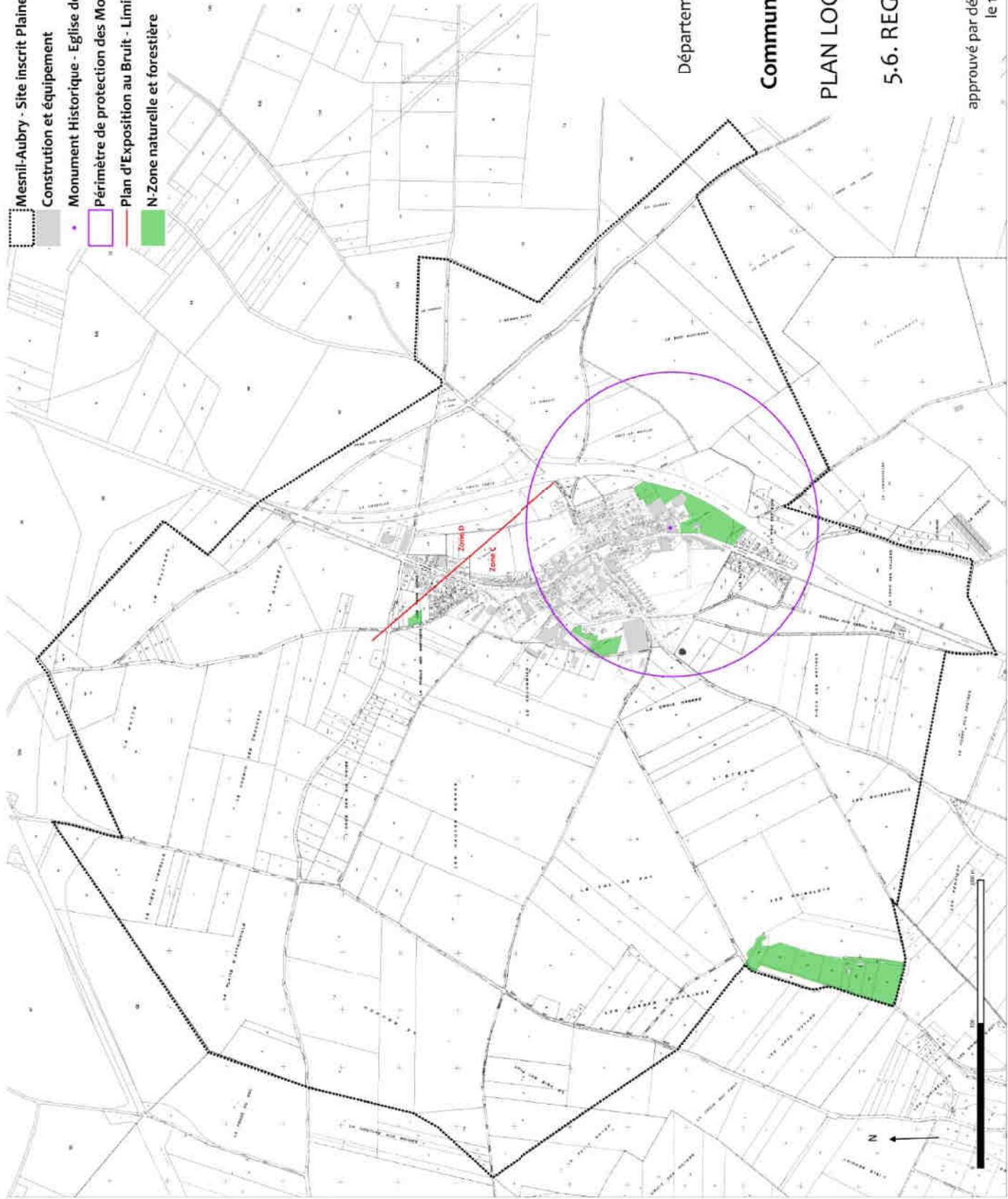
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**

- Mesnil-Aubry - Site inscrit Plaine de France
- Construction et équipement
- Monument Historique - Eglise de la Nativité
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Plan d'Exposition au Bruit - Limite zone C et D
- N Zone naturelle et forestière



Département du Val d'Oise (95)

## Commune du Mesnil Aubry

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 5.6. REGLEMENT ZONE N

approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 17 décembre 2014

# SOMMAIRE

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>TITRE VI - REGLEMENT DE LA ZONE N</b>                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                         | <b>7</b>  |
| ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                                  | 8         |
| ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES                                       | 8         |
| <b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>                                                                        | <b>9</b>  |
| ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | 9         |
| ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS                                                   | 9         |
| ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                               | 11        |
| ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                                     | 11        |
| ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                                             | 11        |
| ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE                          | 12        |
| ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                                 | 12        |
| ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS                                                                            | 12        |
| ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR                                                                                              | 12        |
| ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT                                                                                                 | 12        |
| ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES                                                         | 12        |
| <b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                | <b>13</b> |
| ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL                                                                               | 13        |
| <b>SECTION 4 : GRENELLE</b>                                                                                                  | <b>13</b> |
| ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES                                                                | 13        |
| ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES                                                    | 13        |

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. Titre 1), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zone UA la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des règles de ces articles 11.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe **un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- **La commune est susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique** liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

### 2/ Risques d'inondation en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel

- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales**. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune.
- **La commune connaît un risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu**. A cet égard, la commune a mis en place un bassin de rétention des eaux pluviales parcelle 531 à proximité de la rue du Bel Air pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

## TITRE VI - REGLEMENT DE LA ZONE N

Conformément à l'article R.123-8, sont classées en zone naturelle et forestière (**N**) les secteurs de la commune du Mesnil Aubry, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, elle comprend des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, elle intègre des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Identifié au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, elle comprend le **secteur Ni** dans lequel l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Il fait l'objet d'une disposition particulière à l'article 2 du règlement de la zone N.

Identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, elle est concernée par la marge de recul située au voisinage de la RD316.

Identifié au titre de l'article L.130-1° du Code de l'urbanisme, elle comprend un Espace Boisé Classé (EBC) correspond au secteur du bois Bizouard.



# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2 ;
- Le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme et constituant des espaces boisés classés

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leurs réalisations soient liées à la pérennité ou à la diversification de l'activité agricole du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La rénovation, la réhabilitation ou l'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - à l'exploitation agricole,
  - ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées.

### **Dispositions particulières au secteur Ni**

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs modifications ou extensions, dès lors qu'elles soient compatibles avec le risque d'inondation pluviale existant sur le secteur.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ***Alimentation en eau potable***

- a) Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- c) Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le SIAH, en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

- a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)
- d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.
- e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **Assainissement des eaux pluviales**

- a) Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) La façade principale des constructions doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.*

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à usage d'activités agricoles devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement en justifiant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

b) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

c) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment peuvent être autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune extension ou surélévation de la hauteur des constructions existantes n'est autorisée.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées en zone N doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places minimum est fixé à l'annexe réglementaire VII.

b) Le parc de stationnement à usage privatif doit être réalisé conformément aux normes NF P91-120 (cf. définition au lexique).

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Le parc de stationnement pour les personnes handicapées doit être réalisés conformément aux normes fixées par arrêté du 15 janvier 2007.

e) Le parc de stationnement accessible au public doit être réalisé conformément aux normes NF P91-100 (cf. définition au lexique).

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En application des dispositions de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme, le bois Bizouard est identifié par le plan de zonage comme un espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires et conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, toute coupe et abattage d'arbres.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 : GRENELLE**

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée dans le respect des prescriptions du présent règlement et des normes sanitaires.

### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

## 5.7. REGLEMENT - Annexe X - Lexique



*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014*  
**Modifié par délibération en date du 11 décembre 2017**

**Maîtrise d'ouvrage :**

Commune du Mesnil Aubry



**Bureaux d'études :**



Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Aubry est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
le 17 décembre 2014*

**Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY**

## LEXIQUE

| <b>A</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abri de jardin</b>        | Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Accès</b>                 | L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. |
| <b>Acrotère</b>              | Portion supérieure d'un mur de façade masquant la couverture en partie ou en totalité. Généralement utilisé dans le cas d'une toiture-terrasse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Activité</b>              | Toutes formes de production économique à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement prévoit une désignation spécifique définie ci-après.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Activité artisanale</b>   | Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.                                                                          |
| <b>Activité industrielle</b> | Forme de production économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.                                                                        |
| <b>Affectation</b>           | Destination à un usage déterminé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Adaptation mineure</b>    | Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).                                                                                                                                              |
| <b>Affouillement</b>         | Par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m <sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).                                                                                                                                          |
| <b>Agulla [agouille]</b>     | Terme roussillonnais désignant un fossé d'irrigation ou d'assèchement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Aléa</b>                  | Phénomène naturel de récurrence et d'intensité donnée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alignement</b>               | Pour la voirie, il constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Annexe</b>                   | Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. En opposition à une extension, l'annexe est non contigüe à la construction principale, elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité et ne peut être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le volume de ces constructions, par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Seront notamment considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que: réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc... |
| <b>Arbre de haute tige</b>      | Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3 m. et atteignant une hauteur minimum de 7 m. à l'âge adulte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Assiette</b>                 | Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération (c'est notamment le cas des zones AU bénéficiant d'un indice a ou b).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>B</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Balcon</b>                   | Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment. La surface des balcons, comme celle des loggias et terrasses, fait partie de la surface de plancher hors-œuvre brute, mais est exclue de la surface de plancher hors-œuvre nette.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Baie</b>                     | Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Baie principale</b>          | Baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Baie secondaire</b>          | Baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bande d'implantation</b>     | Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bande des 15 m. ou 18 m.</b> | Bande mesurée à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans laquelle les règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives pourront être différentes des règles définies dans l'article 7 du règlement PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bureau</b>                   | Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie et informatique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| <b>C</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clôture</b>                                 | La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Caractère pavillonnaire</b>                 | Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Commerce</b>                                | La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante et l'accessibilité depuis l'espace public doit être assurée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Construction en ordre continu</b>           | Construction implantée sur la totalité de la largeur du terrain ou « en mitoyenneté ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Comble</b>                                  | Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Changement de destination</b>               | Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées ultérieurement (cf. définition « destination »).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Claie</b>                                   | Panneau en treillage ajouré, en bois ou en fer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Claire-voie</b>                             | Clôture ajourée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Claustra</b>                                | Paroi à appareil ajouré.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</b>      | C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Coefficient d'Occupation des Sols (COS)</b> | Il constitue le rapport exprimant le nombre de m <sup>2</sup> de surface de plancher susceptible d'être construite par m <sup>2</sup> de sol. Le COS constitue une limite maximale exprimée en mètres carrés de surface de plancher qui s'impose à tout projet de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Le règlement PLU peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. |
| <b>Construction</b>                            | Cette notion désigne toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire (selon les dispositions de l'article L 421-1 et R 421-1 du code de l'urbanisme).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Couleur</b>                                 | Dans la mesure du possible, les couleurs employées seront en harmonie avec celles des édifices environnants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Destination</b>                         | D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Déclaration préalable</b>               | Exemptée de permis de construire, la déclaration préalable est une formalité qui s'impose aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment (surface construite inférieure à 20 m <sup>2</sup> , ravalement, murs de clôtures, changement de destination sans travaux,...). Elle bénéficie de délais d'instruction plus réduits que le permis de construire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dérogação</b>                           | Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Division de propriété ou de terrain</b> | Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1/R 315-54 et suivants du code de l'urbanisme. Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits. Si la commune le souhaite, le PLU peut prévoir un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie de terrain seront déduits.                                                                                                                                                   |
| <b>Droit de Préemption Urbain (DPU)</b>    | Droit permettant à son titulaire d'acquérir paritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Toute cession de bien onéreux, qu'elle soit volontaire ou forcée, peut faire l'objet d'une préemption au titre du DPU. Ce droit ne peut être appliqué qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>E</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Équipement collectif</b>                | Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :<br>- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),<br>- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs,...)<br>La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt collectif. |
| <b>Egout du toit</b>                       | Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Emplacement réservé</b>                 | Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme. Dans le cadre du PLU, les emplacements réservés servent à la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emprise au sol</b>                                    | Elle désigne la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emprise publique</b>                                  | Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Energies renouvelables</b>                            | Par opposition aux énergies épuisables, elles désignent les formes de production énergétique qui ne diminuent pas la ressource. Sont notamment concernées, l'énergie éolienne, solaire, géothermique, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.                                                                                                                                  |
| <b>Entrepôts</b>                                         | Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Epannelage</b>                                        | Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le plan d'épannelage définit par des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Equipements de loisirs</b>                            | Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Espace Boisé Classé (EBC)</b>                         | Le PLU peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.                              |
| <b>Espace libre</b>                                      | Désigne les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Etude urbaine d'entrée de ville</b>                   | Etude pouvant être intégrée au plan local d'urbanisme afin de justifier, de part et d'autre des grands axes de circulation, des règles d'implantation différentes de celles prévues par la loi. Elle doit être compatible avec les orientations prises au PADD, mais également prendre en compte les enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et d'insertion paysagère.                                                                                                |
| <b>Exhaussement des sols</b>                             | Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Ce Remblaiement de terrain doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m <sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)</b> | Procédure permettant à l'administration d'obtenir à son profit, sous forme d'une cession forcée, le transfert d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique, moyennant le paiement d'une indemnité qui doit être « juste et préalable ». Elle constitue le seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires privés ne souhaitent pas vendre. Avant que la DUP n'intervienne, une enquête publique doit être effectuée par l'autorité expropriante. |
| <b>Extension</b>                                         | Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Existant (terrain, construction,...)</b>              | Emprise existante à la date d'approbation du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Etablissements d'intérêt collectif</b>                | Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs,...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>F</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Façade d'une construction</b> | Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10 m. à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 m. de profondeur. |
| <b>Façade d'un terrain</b>       | Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Faîtage</b>                   | Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue. Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (cf. définition « acrotère »).                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fenêtre</b>                   | Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Front de rue</b>              | Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (cf. définition « hauteur de front de rue »).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>G</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gabarit enveloppe</b>         | Il désigne des volumes maximums constructibles Il détermine en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>H</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hauteur</b>                   | Elle est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Habitat individuel</b>        | En vertu du code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière.                                                                                                                                                           |
| <b>Habitat collectif</b>         | Il est défini par opposition à l'individuel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hauteur plafond</b>           | Elle est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel avant travaux, exception faite des acrotères ainsi que des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, sorties d'escaliers d'accès en terrasse,...).                                                                                                                                                                                              |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>hébergement hôtelier</b>               | Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...) et gérés par du personnel propre à l'établissement.                                                                                                                              |
| <b>I</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Imperméabilisation des sols</b>        | Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment,...).      |
| <b>Ilot</b>                               | Il désigne une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Infrastructure</b>                     | Parties inférieures d'une construction, les infrastructures désignent également des ouvrages et des équipements techniques. Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité d'un système de transport.                                                                                                                                    |
| <b>Immeubles collectifs</b>               | Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue.                                                                                                                                                        |
| <b>Individuel groupé</b>                  | L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.                                       |
| <b>Installation classée</b>               | La définition d'une ICPE est donnée par le Livre V, Titre I, art. L 511-1 du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976). Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement.                                                       |
| <b>J</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Jour de souffrance</b>                 | Il désigne le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en régleme strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.                                                                     |
| <b>L</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Liaison douce</b>                      | Voie de communication dédiée aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pieds.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Largeur</b>                            | Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal de la construction.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Largeur de façade</b>                  | C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Largeur de l'emprise des voies (L)</b> | Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs et les bas-côtés.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Limite séparative</b>                  | Limite séparant deux unités foncières distinctes. Les limites séparatives sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain, qui peuvent séparer deux parcelles en intérieur d'ilot, mais qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. |
| <b>Logement</b>                           | On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées à l'habitation et de pièces de services (cuisines, salles                                                                                                                                                                                                                             |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | d'eau,...). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Lucarne</b>                                | Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Logement locatif social</b>                | Sont considérés comme tels les logements portés par un opérateur habilité public ou privé. Ils se différencient par leur mode de financement:<br><br>-Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont des logements destinés aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement,<br><br>-Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) correspondent aux logements classiques,<br><br>-Les logements PLS (prêt locatif social) sont des logements de type intermédiaire. |
| <b>Lotissement</b>                            | Il désigne la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.           |
| <b>M</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Marge de recul</b>                         | Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol. Prescription reportée sur les documents graphiques du présent règlement PLU, la marge de recul impose un retrait à l'implantation d'une construction vis-à-vis de la voie de communication. Elle est justifiée au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages.                                                                        |
| <b>Matériaux</b>                              | Dans la mesure du possible, les constructions emploieront des matériaux en harmonie avec ceux des édifices environnants. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton, ...) seront obligatoirement enduits. La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents et des marquises.                                                                                                                                          |
| <b>Mitoyenneté</b>                            | Désigne un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.                    |
| <b>Mur aveugle</b>                            | Mur sans ouverture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mitage</b>                                 | Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Mur pignon</b>                             | Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nivellement Général de la France (NGF)</b> | Réseau officiel de repères physiques implantés sur le territoire servant de référence aux mesures altimétriques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Normes de stationnement NF P91-120</b> | La norme NF P91-120 indique que la largeur de l'emplacement positionné selon un angle de 90 degrés par rapport à la voie de desserte doit être, au minimum, de 2,30 mètres selon les obstacles existants latéralement, d'un seul ou des deux côtés et de leur position. La largeur minimale d'une place pour handicapés est quant à elle de 3,30 mètres. La norme NF P91-120 précise aussi que les allées de circulation doivent être au minimum de 2,80 mètres pour les voies à sens unique et de 5 mètres pour les voies à double sens. |
| <b>O</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Opération d'ensemble</b>               | Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé portant sur tout ou partie d'un îlot urbain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Opération groupée</b>                  | Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, ce dispositif sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Oriel</b>                              | Ouvrage vitré en surplomb sur façade formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>P</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PADD</b>                               | A travers la réalisation d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit le projet porté par la commune pour l'ensemble de son territoire à un horizon de 10 ans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pan coupé</b>                          | Lorsqu'ils se situent sur l'alignement et à l'angle de deux voies les bâtiments ou clôtures doivent généralement être tronqués selon les modalités définies sur le croquis ci-après.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pièce principale</b>                   | Désigne une pièce dans laquelle, dans le cas d'habitat, séjournent ou dorment les personnes occupantes (chambre, salle de séjour, cuisine de plus de 12 m <sup>2</sup> ou comportant une porte ou une porte fenêtre accédant à l'extérieur). Sont aussi considérées comme pièces principales, les pièces affectées au travail des personnes : bibliothèque, buanderie, local de bureaux, atelier,...                                                                                                                                      |
| <b>Permis de construire</b>               | Document requis pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre brute ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pleine terre</b>                       | Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Propriété</b>                          | Elle désigne une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pièce secondaire</b>                   | Désigne une pièce dans laquelle ne séjournent pas, ne dorment pas ou ne travaillent pas habituellement les personnes occupantes (couloir, escalier, WC, salle de bains, garage, hall, entrée, cave, chaufferie,...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Place de stationnement</b>                         | Les surfaces réservées au stationnement, prévues en article 12 du présent règlement PLU. La superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m².                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)</b> | Il constitue un plan dont les règles se substituent à celles du PLU. Ce plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, la modification ou l'altération sont interdites, ainsi que les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée.                                                                                                                                           |
| <b>Plan d'exposition au bruit (PEB)</b>               | Il a pour objet de favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation sans exposer au bruit de nouvelles populations. Ce plan fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Les zones de bruit sont classées en zones fortes, dites A et B, en zones modérées, dite C et, le cas échéant, D. Chacune de ces zones déclinent des prescriptions, des restrictions ou des interdictions spécifiques. |
| <b>Pôle multimodal</b>                                | Regroupement et organisation en un même lieu de tout ou partie de l'ensemble des modes de transport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Prospect</b>                                       | Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables :<br><br>- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire ou de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative.<br><br>- la différence d'altitude entre ces deux points.                                                                                   |
| <b>R</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Réhabilitation</b>                                 | Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Règle d'implantation</b>                           | D1 : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique. La distance D1 est en article 6 du règlement de zone.<br><br>D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée en article 7 (cf. schémas en annexe).                                     |
| <b>Rétention</b>                                      | Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Résidence de tourisme</b>                          | Equipement régi par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30/01/1978 relatif aux règles de construction spécifiques à l'habitat de loisirs et de gestion collective.                                                                                                                                                  |
| <b>S</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Shed</b>                                           | Anglicisme désignant une toiture en dents de scie composée d'un versant vitré sur sa longueur couvrant en général un atelier industriel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sinistre</b>                           | La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle désigne un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Superstructure</b>                     | Correspond à l'ensemble des constructions situées au-dessus de terre et constituant l'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Servitude d'utilité publique (SUP)</b> | Elle désigne une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, monument historique, cimetière, ligne électrique, onde radioélectrique,...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste des SUP figure en annexe du plan local d'urbanisme.                                                                                                                                        |
| <b>Sols naturel existant</b>              | Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Surélévation</b>                       | La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Surface de plancher</b>                | La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. Elle désigne la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.                                                             |
| <b>Surface hors œuvre brute (SHOB)</b>    | Désignait avant réforme la surface globale du bâtiment, obtenue en additionnant les surfaces globales de chaque niveau : planchers y compris balcon, toiture-terrasse, loggia, épaisseur des murs et des cloisons. Ce calcul est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : « la SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher à chaque niveau de la construction ».                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Surface hors œuvre nette (SHON)</b>    | Avant réforme, elle était égale à la SHOB après déduction des surfaces des sous-sols et combles non aménageables, terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, stationnement, ainsi que d'une superficie forfaitaire de 5% au titre de l'isolation thermique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sursis à statuer</b>                   | Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,</li> <li>- des constructions susceptibles de compromettre les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération, - des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du plan local d'urbanisme.</li> </ul> |
| <b>Saillie</b>                            | Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Secteur</b>                                    | C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>T</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Toiture terrasse</b>                           | Toiture horizontale d'une construction, accessible ou non, dont la pente est inférieure à 10%. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Toiture</b>                                    | Désigne tout ce qui recouvre une construction.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>U</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Unité foncière</b>                             | Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>V</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Voie publique ou privée</b>                    | Elle constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Que ces voies soient de statut public ou privé, il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.                                                                                  |
| <b>Voirie et Réseau Divers (V.R.D)</b>            | Cette expression désigne la voirie proprement dite, mais également les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et d'éclairage public, de gaz et de téléphone.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verticale à l'aplomb de la façade projetée</b> | Correspond à la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le point le plus haut de la façade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Z</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zone non aedificandi</b>                       | Cf. définition « marge de recul ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zonage</b>                                     | Prescription permettant de découper le territoire de la commune en zones spécifiques. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle et un règlement correspondant. Dans le cas de grandes parcelles les limites du zonage ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.                                                                                                                                                |
| <b>Zone</b>                                       | Désigne un ensemble de terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, UA, A, N,...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)</b>        | Procédure d'urbanisme opérationnel initiée par une personne publique, la ZAC permet de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis (articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du code de l'urbanisme).<br>Le dispositif ZAC a notamment vocation à favoriser la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, d'installation d'équipements collectifs public et /ou privés. |

