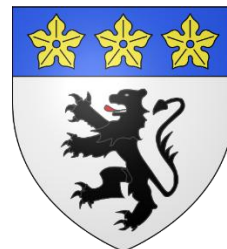


PLU

Plan Local d'Urbanisme

**NESLES-LA-
VALLÉE**



TOME IV. REGLEMENT

*PLU arrêté en conseil municipal du 27 août
2025*

*PLU approuvé en conseil municipal du 27
février 2026*

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	8
Article 1 - Lexique national d'urbanisme	9
Article 2 - Règlement du plan local d'urbanisme	11
Article 3 - Respect du plan local d'urbanisme	12
Article 4 - Documents graphiques	13
Article 5 - Dérogations au plan local d'urbanisme	15
Article 6 - Autres législations et réglementations particulières	17
Article 7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs	20
Article 8 - Rappel à l'attention des constructeurs	24
TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)	26
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)	27
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	29
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
ARTICLE UA3 - EMPRISE AU SOL	31
ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	33
ARTICLE UA7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	34
ARTICLE UA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UA9 - ASPECT EXTERIEUR	35
ARTICLE UA10 – STATIONNEMENT	38

ARTICLE UA11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	39
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	39
ARTICLE UA12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	40
ARTICLE UA13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	40
ARTICLE UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	42
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)	43
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	46
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
ARTICLE UB3 - EMPRISE AU SOL	48
ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	48
ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	50
ARTICLE UB7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	51
ARTICLE UB8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UB9 - ASPECT EXTERIEUR	52
ARTICLE UB10 – STATIONNEMENT	55
ARTICLE UB11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	55
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	56
ARTICLE UB12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	56
ARTICLE UB13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	57
ARTICLE UB14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	58
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)	59

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	60
ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	61
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
ARTICLE UC3 - EMPRISE AU SOL	62
ARTICLE UC4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	62
ARTICLE UC7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE UC8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE UC9 - ASPECT EXTERIEUR	63
ARTICLE UC10 – STATIONNEMENT	64
ARTICLE UC11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	65
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES	66
ARTICLE UC12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	66
ARTICLE UC13 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	66
ARTICLE UC14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	67
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER FUTURE (2AU)	69
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	70
ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	70
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
ARTICLE 2AU3 - EMPRISE AU SOL	70

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	70
ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	71
ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	71
ARTICLE 1AU7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	71
ARTICLE 2AU8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE 2AU9 - ASPECT EXTERIEUR	71
ARTICLE 2AU10 - STATIONNEMENT	71
ARTICLE 2AU11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	71
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES	72
ARTICLE 2AU12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	72
ARTICLE 2AU13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	72
ARTICLE 2AU14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	74
REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)	75
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	76
ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	76
ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	77
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
ARTICLE A3 - EMPRISE AU SOL	80
ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	80
ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	80
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	81
ARTICLE A7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	81
ARTICLE A8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	82
ARTICLE A9 - ASPECT EXTERIEUR	82

ARTICLE A10 – STATIONNEMENT	86
ARTICLE A11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	86
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	87
ARTICLE A12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	87
ARTICLE A13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	87
ARTICLE A14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	89
TITRE V - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	89
REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	90
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	91
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	91
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	92
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	94
ARTICLE N3 - EMPRISE AU SOL	94
ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	94
ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	94
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	94
ARTICLE N7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	95
ARTICLE N8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	96
ARTICLE N9 - ASPECT EXTERIEUR	96
ARTICLE N10 – STATIONNEMENT	100
ARTICLE N11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	100
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	101
ARTICLE N12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	101

ARTICLE N13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	101
ARTICLE N14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	102
TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES	103
1. EMBLEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	104
2. PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CU	107

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 2 - REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.101-3 du Code de l'Urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires

ARTICLE 3 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLE 4 – DOCUMENTS GRAPHIQUES

1/ Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le PLU se partage en trois zones urbaines (UA, UB et UC), comprenant elles-mêmes huit secteurs (UAa, UAb, UAc, UBa, Ubb, UBc, UBd et UBe), une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU), une zone agricole (A), comprenant un secteur (Ap) et un secteur (Af) et une zone naturelle et forestière (N), comprenant un secteur (Nj) et un secteur (Ne). 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 la zone d'appartenance 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 du présent règlement (UA, UB et UC),
- **Les zones à urbaniser dites AU** font l'objet du titre III du présent règlement (2AU),
- **La zone agricole dite zone A** fait l'objet du titre IV du règlement (A),
- **La zone naturelle et forestière dite zone N** fait l'objet du titre V du règlement (N).

2/ Espaces boisés classés identifiés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le règlement classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature visant 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 prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- La mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage.

3/ Secteur concerné par des dispositions de reconstruction identifié au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les constructions pour lesquelles 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/ Secteur concerné par un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale identifié au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des secteurs dans les zones urbaines dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

7/ Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise 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, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (patrimoine bâti et élément architectural au titre de l'article L.151-19 du CU dans le règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

8/ Elément de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Au sein des espaces identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- a) Les abattages des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés de gabarit et d'essence comparables pour un abattu.
- b) Les remblais, le drainage ainsi que le surcreusement des fossés des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.

9/ Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41, le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. 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, selon les dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

10/ Principe de recul par rapport au cours d'eau du Sausseron :

Afin de préserver les abords du cours d'eau du Sausseron, le règlement inscrit un principe de recul de 10m par rapport au Sausseron. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également prosrites.

ARTICLE 5 - DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° 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 contraires à ces règles ;

2° 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 contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Article L152-6

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

ARTICLE 6 - AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

- **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.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit 5 catégories d'infrastructures selon les niveaux sonores de référence LAeq comme suit :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	d=300m
2	76<L<81	71<L<76	d=150m
3	70<L<76	65<L<71	d=100m
4	65<L<70	60<L<65	d=30m
5	60<L<65	55<L<60	d=10m

Les nouvelles constructions prévues dans ces secteurs devront répondre aux normes d'isolation phonique imposées dans ces zones d'exposition au bruit des transports terrestres.

- **Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.**
- **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 de Beaumont, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic.

En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**

Les installations sont visées par la législation sur les ICPE. Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime de classement adapté à l'importance des risques ou des inconvénients qu'elles peuvent engendrer. Ainsi, le régime est le critère déterminant pour l'application effective de la législation sur les installations classées, car c'est lui qui détermine le cadre juridique, technique et financier dans lequel l'installation peut être créée ou peut continuer à fonctionner. Le classement de l'entreprise peut également changer d'un régime à l'autre en fonction de son activité et de ses besoins.

- **Le règlement sanitaire départemental (RSD)** 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 L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation.

L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

▪ **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

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

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

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS D'URBANISME ET ACTES ADMINISTRATIFS

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

1. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

2. Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

3. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent :

- ✓ avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison),
- ✓ ou créer une nouvelle construction annexe (volume distinct, par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols ou une carte communale).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m², alors un permis de construire doit être déposé.

Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- ✓ le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

5. Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- des annexes de moins de 5 m²,
- des constructions devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²,

- ✓ ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ 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.

Autres formalités

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire pour toute demande visant à édifier une construction dépassant 150 m² de surface de plancher et/ou pour toute extension d'une construction pré-existante visant à porter l'ensemble de ladite construction après travaux au-delà de 150 m².

6. Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) 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 (soit 20 000 m²),
- ✓ 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 ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

7. Permis modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- ✓ la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ✓ ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

8. Permis de démolir

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- ✓ relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),

- ✓ ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- ✓ que le permis (à transférer) soit encore valide,
- ✓ que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

La commune de Nesles-la-Vallée est membre du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF). A ce titre, les utilisations du sol définies dans le cadre du PLU sont compatibles avec la Charte (2007-2019) et le plan de référence du PNRVF. Toute autorisation d'utilisation du sol sur le territoire communal pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, et plus particulièrement au sein des périmètres de 500 mètres établis autour des cinq édifices localisés sur le territoire communal protégés au titre de la loi du 31/12/1913 relative aux monuments historiques (MH), à savoir : l'Eglise de Nesles-la-Vallée classée MH en 1862, la Croix Romane située près de l'étang classée MH en 1907, le Polissoir de la forêt du Lay classé MH en 1976, ainsi que la Tour de Santeuil et l'ancien manoir situé rue Pierre Pilon, tous deux inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) respectivement en 1926 et 1984.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est également attirée sur les phénomènes et les risques naturels susceptibles d'impacter le territoire communal. A ce titre, le schéma départemental de prévention des risques naturels et majeurs du Val d'Oise (SDPRN) approuvé le 20/08/2009 et révisé le 01/04/2016 constitue le document de référence pour le bassin de vie. Considérant l'ensemble de ces éléments, 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.

1/ Risques de mouvements de terrain

- **La commune de Nesles-la-Vallée 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), la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible et moyen**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.

Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.

- **La commune de Nesles-la-Vallée est exposée au risque de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines.** L'arrêté préfectoral n°130282 du 19/12/2013 délimite sept périmètres liés à la présence de ces cavités. Conformément à l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, ces périmètres valent plan de prévention des risques naturels (PPRN). Ainsi, les projets susceptibles de mobiliser lesdites zones peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales visant à garantir la stabilité des installations et faire l'objet d'un avis préalable de l'inspection générale des carrières (IGC).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, les règles suivantes s'appliquent au sein des zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOLS POLLUEES

Tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination, dans les secteurs présentant une suspicion ou un constat de pollution des sols, devra être précédé d'un diagnostic des sols et de la mise en œuvre des mesures de gestion prescrites conformément aux articles L.125-6, L.556-3 et L.556-1 et suivants du Code de l'environnement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Nesles-la-Vallée déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est une zone urbaine mixte et dense correspondant aux centres anciens. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UA comprend le secteur UAa correspondant aux centres anciens de forte densité. Le secteur UAa est reporté au règlement graphique du PLU. Le secteur UAa fait l'objet de dispositions particulières pour les articles relatifs à l'emprise au sol des constructions (art. UA3), aux conditions de stationnement (art. UA10), ainsi qu'aux espaces libres et plantations (art. UA11). La zone UAa comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

La zone UA comprend le secteur UAb relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Renouveau urbain – Ferme rue de Chenival ». Le secteur UAb est reporté au règlement graphique du PLU. Au sein du secteur UAb, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de ladite OAP n°1.

La zone UA comprend le secteur UAc relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « Renouveau urbain – Ferme rue de la l'Œuf ». Le secteur UAc est reporté au règlement graphique du PLU. Au sein du secteur UAc, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de ladite OAP n°2.

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des secteurs (UAa, UAb et UAc)** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des emplacements réservés** à la création de voies et d'ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone UA comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les abattages des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés de gabarit et d'essence comparables pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- d) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- e) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes, habitées ou non.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec caractère résidentiel et patrimonial de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- c) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UA8 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales, ainsi que l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des constructions existantes.
- c) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles UA7, UA8 et UA9.
- e) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UA9
- f) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles UA12 et UA14.
- g) La construction d'une annexe, à condition qu'elle soit liée à une construction d'habitation existante.
- h) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel et patrimonial de la zone et dans le respect des dispositions des articles UA7 et UA9.
- i) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, de type éolien domestique, à condition que leur volumétrie et leur aspect extérieur s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- j) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- k) 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 (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ 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.
- l) L'aménagement de toitures terrasses à condition d'être réalisé sur constructions annexes dédiées au stationnement de véhicules implantées à l'alignement du domaine public et insérées dans un talus.
- m) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation ou d'hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

n) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UA9.

Dispositions complémentaires applicables uniquement à la zone UA

Dans le cadre d'opération de construction à destination d'habitation visant à la création de 4 logements et plus, au moins 50% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAa

Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAb

a) Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Renouvellement urbain – Ferme rue de Chenival ».

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UAc

a) Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « Renouvellement urbain – Ferme rue de la l'Œuf ».

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

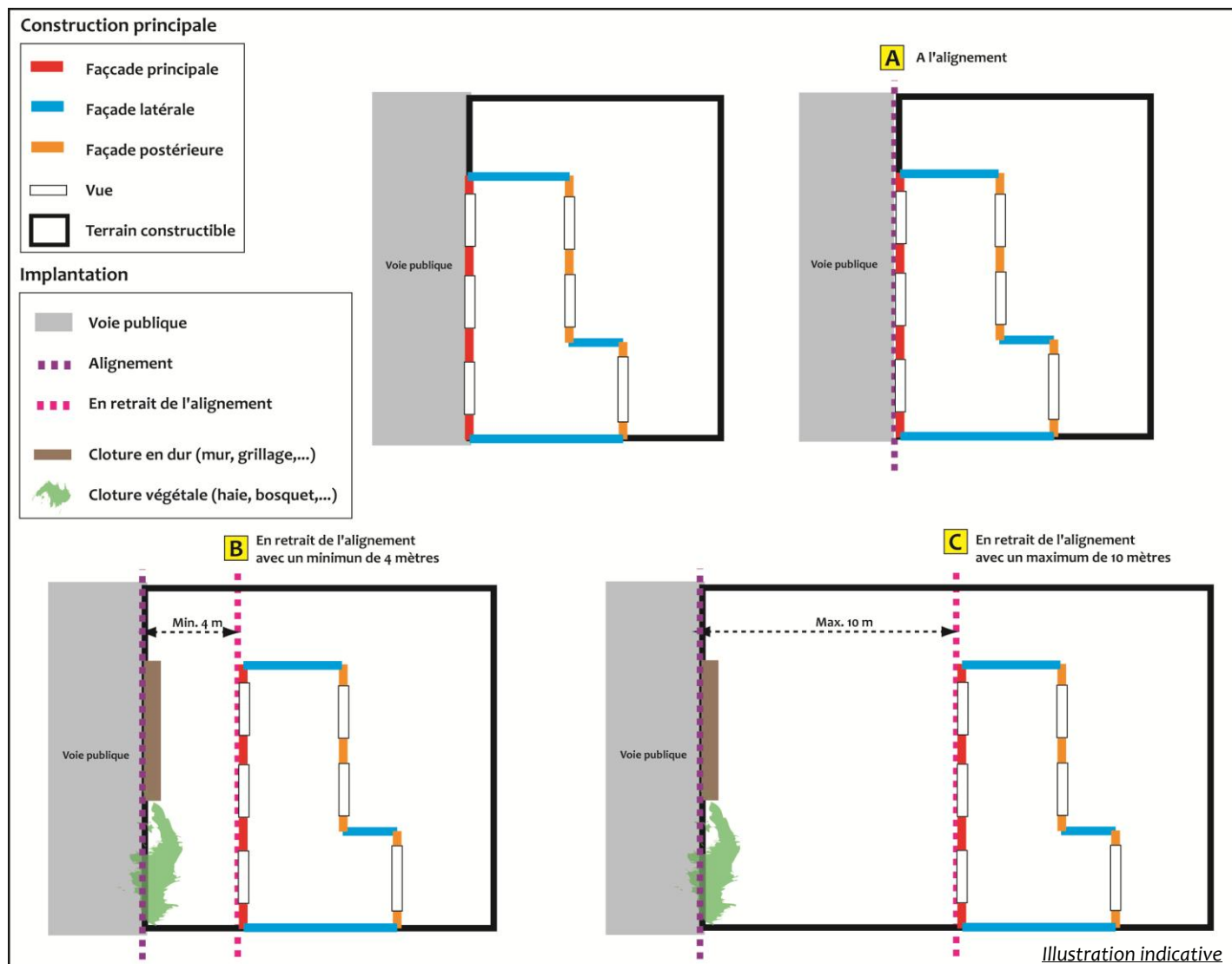
ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte des caractéristiques des paysages bâtis et veiller à s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit être implantée :

- ✓ à l'alignement (cf. illustration indicative **A** en page suivante),
- ✓ ou en retrait de l'alignement, avec une distance minimale de 4 mètres (cf. illustration indicative **B** en page suivante) et une distance maximale de 10 mètres (cf. illustration indicative **C** en page suivante), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



c) Toutes constructions, installations et ouvrages aménagés en sous-sol sont soumis aux dispositions du présent article.

d) Les bassins des piscines ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. Leur implantation doit toutefois respecter une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, 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 UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimale de 4 mètres.

c) Dans le cas où un projet ne peut se conformer aux dispositions de l'alinéa b) et que le terrain concerné dispose d'une largeur supérieure à 15 mètres, les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition que le mur construit sur limite séparative soit aveugle et d'une hauteur maximale de 3,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

d) Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent être implantées soit en limite séparative de fond de parcelle, soit en retrait de toutes limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

e) Les bassins de piscine ne peuvent être implantés en limite séparative. Ils doivent être implantés en retrait de toutes limites séparatives avec une distance minimale de 4 mètres.

f) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

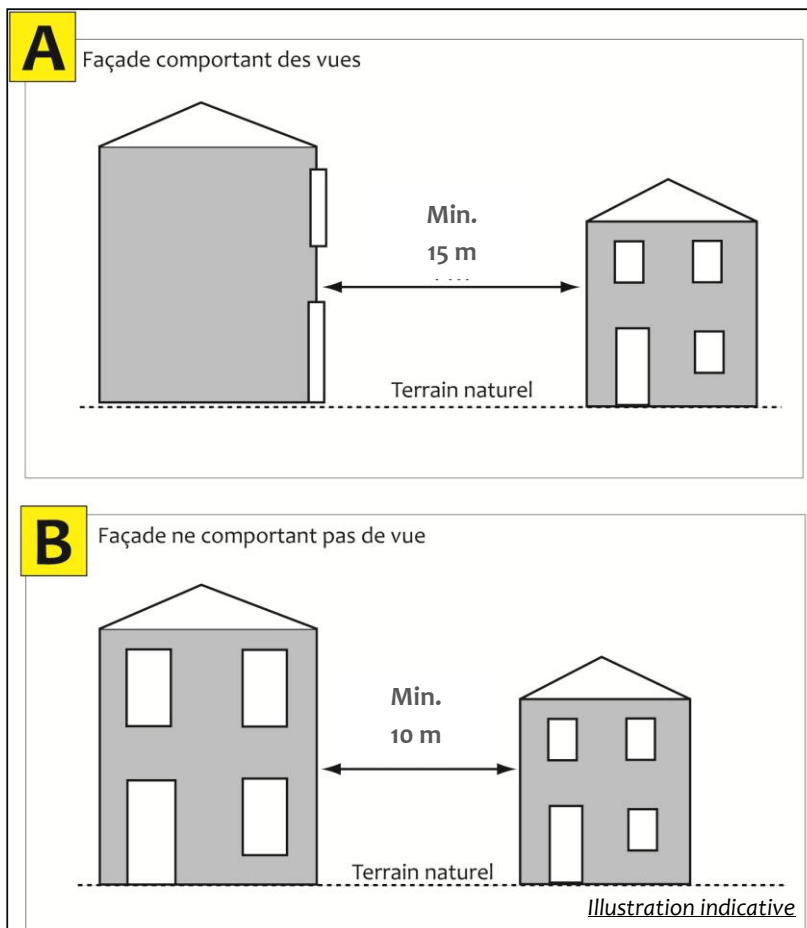
a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) 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 minimum de 15 mètres (cf. illustration indicative **A** en page suivante).

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 10 mètres (cf. illustration indicative **B** en page suivante).

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics le cas de contraintes techniques justifiées.



ARTICLE UA7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UA9, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

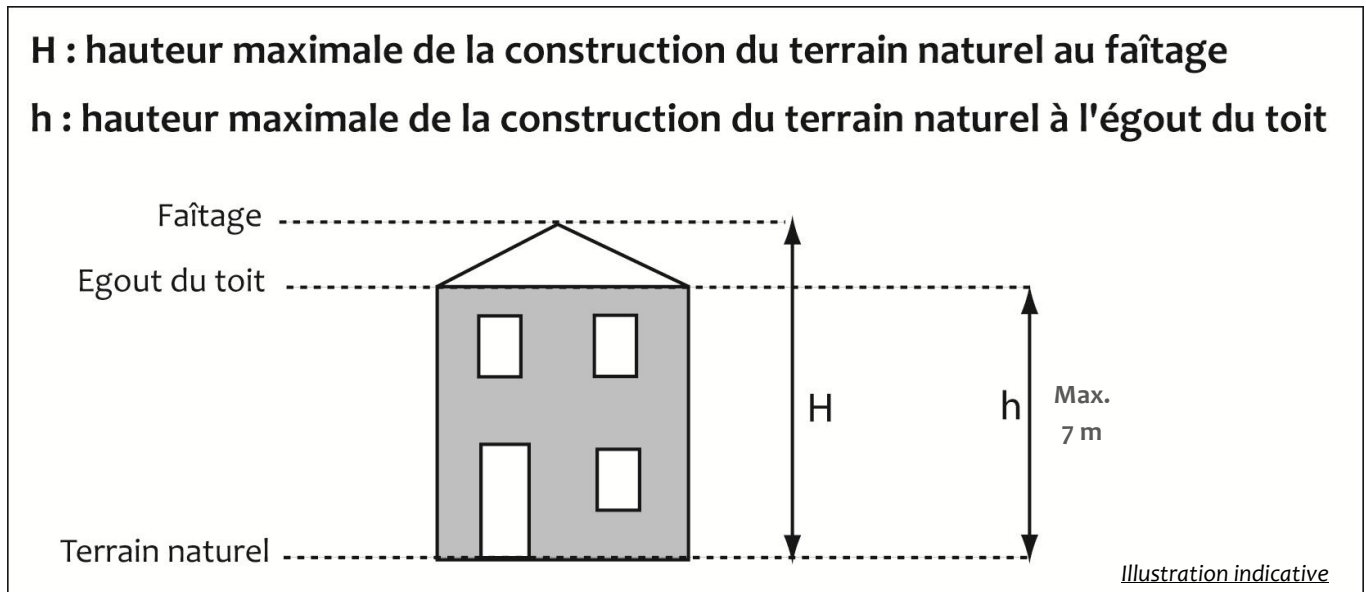
b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UA8 et UA9, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UA3).

ARTICLE UA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (h) est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (h) des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- b) Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au dessus du sol.

ARTICLE UA9 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : L'ensemble des dispositions du présent article doivent être conformes aux annexes réglementaires

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement et de mouvements de terrain.
- d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel et doivent être en adéquation avec les prescriptions définies par l'ABF et/ou l'inspecteur des sites. L'utilisation de matériaux aux teintes sobres est recommandée pour ne pas que la construction apparaisse comme un objet isolé se détachant de son environnement.

Rappel : Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules (terre cuite) de ton brun-rouge (70 au m²) et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de ton brun-rouge,
- ✓ les ardoises naturelles.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les toitures sont réalisées à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les souches de cheminée doivent être massives de section rectangulaire (non carrée) et implantées le plus près possible du faîtage. Il n'y aura ni débordement de toiture en pignon ni tuiles de rives. En bas de pente, la corniche doit être en maçonnerie (PVC proscrit), les tuyaux de descente d'eau sont en zinc. Le faîtage des toitures en tuiles doit être réalisé avec crêtes et embarrures cimentées de couleur ton pierre. Pour les toitures couvertes en ardoises, le faîtage doit être en zinc.

d) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes et les matériaux de toiture pré-existants doivent être conservés et les moyens de mise en oeuvre (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier est interdite. Dans le cas des annexes, les toitures de très faible pente (inférieure à 10°) peuvent être en zinc à "joint debout".

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

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 et être conformes aux couleurs autorisées (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques).

d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moulures, corniches, encadrement,..) doivent être préservés.

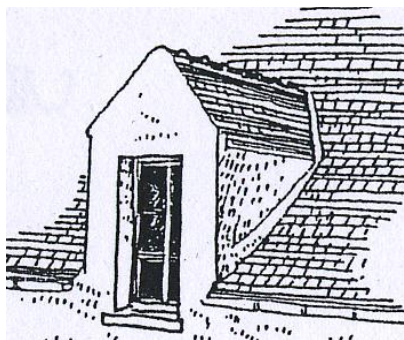
Ouvertures des constructions

a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif en page suivante). Pour la lucarne à "bâtière", tuiles faitières avec crêtes et embarrures. Pour la lucarne à "Capucine", tuiles faitières avec crêtes et embarrures, les arêtières sont cimentés et sans tuiles de recouvrement (tuile arêtière). Les côtés de lucarne (les jouées) doivent garantir un aspect extérieur identique à la façade. L'usage du bois apparent est proscrit. La proportion des jouées doit être soignée et obligatoirement plus haute que large, avec une largeur maximale de 20 cm.

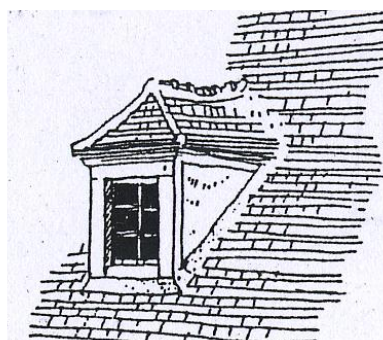
* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

b) Dans le cas d'une création de lucarne sur une toiture existante couverte en tuiles mécaniques, la couverture de ladite lucarne doit être réalisée en tuiles plates petit moule au 70 m².

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

c) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec seuil maximal de 80 cm de large. Elles sont à installer sur le versant arrière du toit, ou le moins visible de la rue, et posées de sorte à ce que la traverse basse soit au minimum à 1,90 m mesuré depuis le plancher. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).

d) Le nombre de lucarnes et/ou de fenêtres de toit réalisées doit être en rapport avec la superficie globale des pans de toiture et compatible avec le caractère patrimonial des paysages bâtis.

e) Des matériaux autres que le bois peint, de type aluminium, peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons clairs (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques) en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs sombres ou éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

f) La couleur des volets doit être choisie entre le blanc, le blanc cassé, le pastel (bleu-vert) et le bordeaux.

g) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes (hors bassins de piscine)

a) L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doit être à deux versants, à l'exception des appentis pré-existants et adossés à un mur d'enceinte.

Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m et de 2 m au plus haut de la construction (piliers). Ces clôtures doivent intégrer un "mur-bahut" en moellons à joints (beurrés enduit à pierre vue) surmonté d'un chaperon, d'une hauteur

totale comprise entre 0,60 mètre et 0,90 mètre. Ledit "mur-bahut" peut être surmonté d'une grille à barreaudage rond plein épointé.

c) Les portes et portails, d'une hauteur maximale de 1,80 m et les piliers qui les maintiennent pouvant comporter un surhauteur de 20 cm, doivent être traités avec la plus grande simplicité. Ils sont d'aspect bois ou métal peint, ajourés et en harmonie avec les éléments de clôture. Les portes de garage sont pleines, d'aspect bois ou métal peint à lames verticales.

d) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées d'un grillage posé sur fer T de 35 mm, à la teinte sobre, doublé de haies vives panachées d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, buis, ...). L'usage de résineux du type thuyas et cyprès est proscrit.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Ladite installation doit s'efforcer de camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) 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.

d) Les dispositifs de type éolien domestique doivent être installés à proximité d'un mur pignon et/ou de la façade arrière de la construction principale de sorte à limiter leur visibilité depuis le domaine public attenant. Ils ne doivent en aucun cas servir de support publicitaire.

e) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être non visibles depuis le domaine public attenant, installés sur un seul versant et dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

f) Les parois et le fond des bassins de piscine doivent respecter la palette de couleurs accessible en mairie. Le dallage et les margelles du bassin sont de ton pierre ou bois sans aucun talutage. Le voile de couverture doit être de tonalité sobre et éviter les effets de transparence. La hauteur des dispositifs de protection du bassin ne doit pas excéder 0.60 m depuis le sol accueillant ladite installation.

ARTICLE UA10 – STATIONNEMENT

Rappel : Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

- c) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UA2, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'alinéa b) du présent article.
- d) Pour les constructions existantes destinées à l'habitation, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher dans la limite de trois places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non.
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UA15 - dispositions relatives aux eaux pluviales).

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAa

Aucune prescription relative au nombre minimal de place de stationnement ne s'applique.

ARTICLE UA11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) 30% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAa

10% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA12 : 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.
- 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 refusé.
- f) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UA2 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAb

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain du secteur UAb relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Renouvellement urbain – Ferme rue de Chenival » est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue de Chenival ».

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UAc

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain du secteur UAc relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « Renouvellement urbain – Ferme rue de la l'Œuf » est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue de la l'Œuf ».

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 en impasse, à créer, ne doivent pas excéder 30 mètres.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UA13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

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, s'il existe.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) 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 pluviales

a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci. Le degré de protection fixé par la commune 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 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des nouvelles 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 UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Nesles-la-Vallée déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbaine mixte correspondant au tissu récent. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

La zone UB comprend le secteur UBa correspondant au tissu récent de faible densité. Le secteur UBa est reporté au règlement graphique du PLU. Le secteur UBa fait l'objet de dispositions particulières pour les articles relatifs à l'emprise au sol des constructions (art. UB3), à l'implantation des constructions (art. UB4 et UB5), ainsi qu'aux espaces libres et plantations (art. UB11).

La zone UB comprend le secteur UBb correspondant au tissu récent de très faible densité. Le secteur UBb est reporté au règlement graphique du PLU. Le secteur UBb fait l'objet de dispositions particulières pour les articles relatifs à l'emprise au sol des constructions (art. UB3), à l'implantation des constructions (art. UB4 et UB5), ainsi qu'aux espaces libres et plantations (art. UB11).

La zone UB comprend le secteur UBc relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues ». Le secteur UBc est reporté au règlement graphique du PLU. Au sein du secteur UBc, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de ladite OAP n°3.

La zone UB comprend le secteur UBd relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues ». Le secteur UBd est reporté au règlement graphique du PLU. Au sein du secteur UBd, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de ladite OAP n°3.

La zone UB comprend le secteur UBe relatif à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « extension urbaine - Rue de Labbeville ». Le secteur UBe est reporté au règlement graphique du PLU. Au sein du secteur UBe, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de ladite OAP n°4.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des secteurs 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 est envisagée.

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des secteurs (UBc, UBd et UBe) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone UBa comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les abattages des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés de gabarit et d'essence comparables pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- c) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
- d) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes, habitées ou non.
- k) L'aménagement de rampes d'accès destinées à desservir les installations et ouvrages en sous-sol des constructions (stationnement, cave,...) situés en-dessous du terrain naturel.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec caractère résidentiel et patrimonial de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- c) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UB8 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales, ainsi que l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des constructions existantes.
- d) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions des articles UB7, UB8 et UB9.
- e) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles UB12 et UB14.
- f) La construction d'annexes, à condition qu'elle soit liées à une construction d'habitation existante.
- g) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel et patrimonial de la zone et dans le respect des dispositions des articles UB9 et UB11.
- h) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, de type éolien domestique, à condition que leur volumétrie et leur aspect extérieur s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'ils respectent les dispositions des articles UA10 et UA11.
- i) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- j) 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 (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ 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.
- k) L'aménagement de toitures terrasses à condition d'être réalisé sur des constructions annexes dédiées au stationnement de véhicules implantées à l'alignement du domaine public et insérées dans un talus.
- l) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation ou d'hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.
- m) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UB11.

Dispositions complémentaires applicables uniquement à la zone UB et aux secteurs UBa et UBh

Dans le cadre d'opération de construction à destination d'habitation visant à la création de 4 logements et plus, au moins 50% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBc

a) Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues ».

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBd

a) Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues ».

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBe

a) Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les dispositions prises dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Secteur d'extension urbaine "Rue de Labbeville" ».

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et/ou de catégorie PLS (Prêt Locatif Social).

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB₃ - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ubc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la zone.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ube

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la zone.

ARTICLE UB₄ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doit tenir compte des caractéristiques des paysages bâtis et veiller à s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée en retrait de l'emprise publique, avec une distance minimale de 6 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

c) Toutes constructions, installations et ouvrages aménagés en sous-sol sont soumis aux dispositions du présent article.

d) Les bassins des piscines ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. Leur implantation doit toutefois respecter une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBa

La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec une distance minimale de 7 mètres et une distance maximale de 11 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBb

La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec une distance minimale de 8 mètres et une distance maximale de 12 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimale de 6 mètres.

c) Dans le cas où un projet ne peut se conformer aux dispositions de l'alinéa b) et que le terrain concerné dispose d'une largeur supérieure à 15 mètres, les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition que le mur construit sur limite séparative soit aveugle et d'une hauteur maximale de 3,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

d) Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent être implantées :

- ✓ en limite séparative de fond de parcelle,
- ✓ ou en retrait de toutes limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

e) Les bassins de piscine ne peuvent être implantés en limite séparative. Ils doivent être implantés en retrait de toutes limites séparatives avec une distance minimale de 4 mètres.

f) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

g) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBa

Dans le cas où un projet ne peut se conformer aux dispositions de l'alinéa b) et que le terrain concerné dispose d'une largeur supérieure à 20 mètres, les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages,

extensions ou annexes autorisés peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition que le mur construit sur limite séparative soit aveugle et d'une hauteur maximale de 3,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

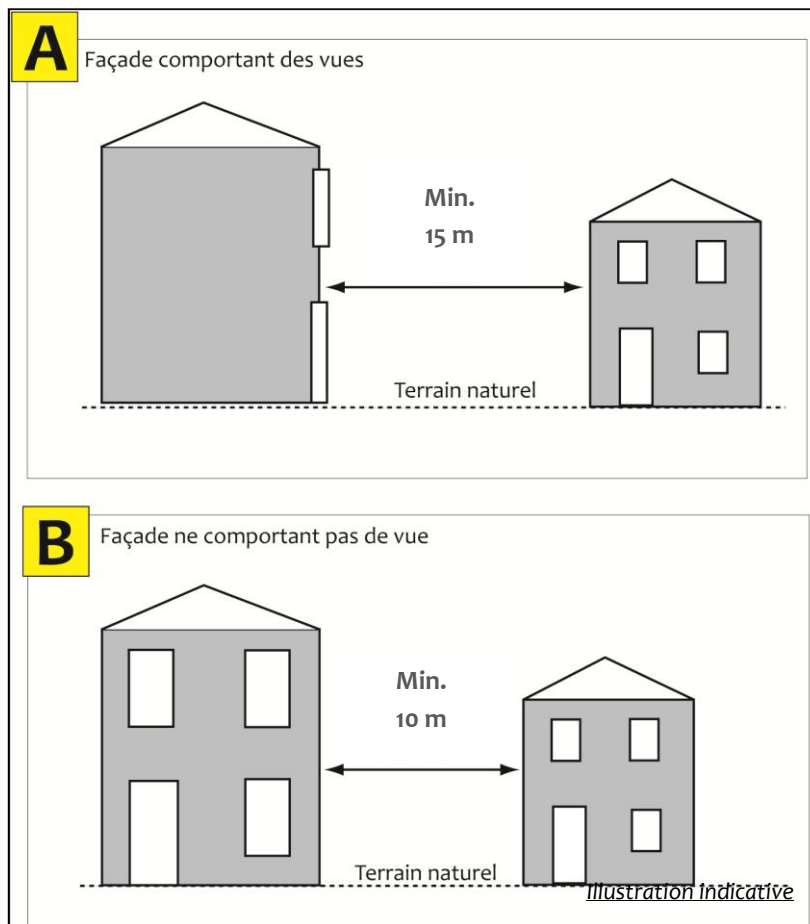
Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBb

Dans le cas où un projet ne peut se conformer aux dispositions de l'alinéa b) et que le terrain concerné dispose d'une largeur supérieure à 25 mètres, les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition que le mur construit sur limite séparative soit aveugle et d'une hauteur maximale de 3,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

- a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) 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 minimum de 15 mètres (voir exemple **A** en page suivante).
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 10 mètres (voir exemple **B** en page suivante).
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



ARTICLE UB7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UB9, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

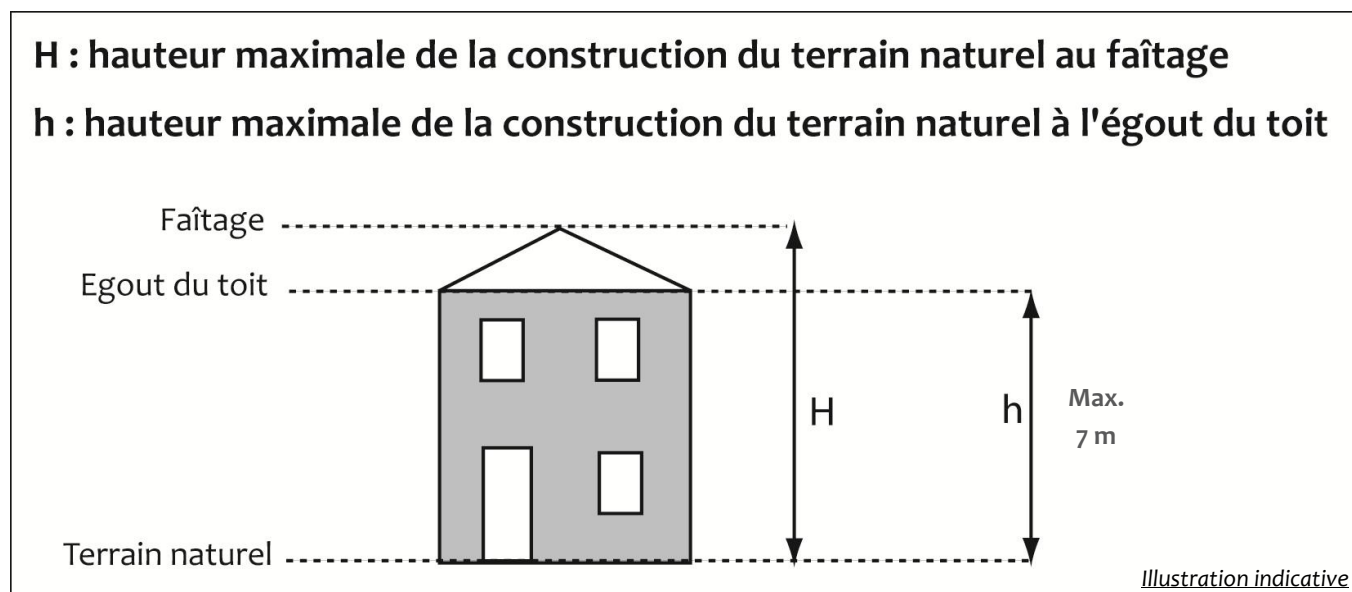
b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UB8 et UB9, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UB3).

ARTICLE UB8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (h) est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (h) des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- b) Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au-dessus du sol.

ARTICLE UB9 - ASPECT EXTERIEUR

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries, ...).
- b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.
- c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement et de mouvements de terrain.

Rappel : Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules (terre cuite) de ton brun-rouge et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de ton brun-rouge,
- ✓ les ardoises naturelles.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les toitures sont réalisées à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Il n'y aura ni débordement de toiture en pignon ni tuiles de rives.

d) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes et les matériaux de toiture pré-existants doivent être conservés et les moyens de mise en oeuvre (égouts et rives cimentées) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier est interdite. Dans le cas des annexes, les toitures de très faible pente (inférieure à 10°) peuvent être en zinc à "joint debout".

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

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.

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 et être conformes aux couleurs autorisées (cf. annexe règlementaire n°5 – RAL colorimétriques).

d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moulures, corniches, encadrement,...) doivent être préservés.

Ouvertures des constructions

a) Les lucarnes doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte. Les côtés de lucarne (les jouées) doivent garantir un aspect extérieur identique à la façade. L'usage du bois apparent est proscrit. La proportion des jouées doit être soignée et obligatoirement plus haute que large, avec une largeur maximale de 20 cm.

b) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec seuil maximal de 80 cm de large.

c) Le nombre de lucarnes et/ou de fenêtres de toit réalisées doit être en rapport avec la superficie globale des pans de toiture et compatible avec le caractère des paysages bâtis.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

d) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons clairs (cf. annexe

règlementaire n°5 – RAL colorimétriques) en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs sombres ou éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

e) La couleur des volets doit être choisie entre le blanc, le blanc cassé, le pastel (bleu-vert) et le bordeaux (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques).

Les annexes (hors bassins de piscine)

a) L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doit être à deux versants, à l'exception des appentis pré-existants et adossés à un mur d'enceinte.

Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres et de 2 mètres au plus haut de la construction (piliers).

c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées d'un grillage, à la teinte sobre, doublé de haies vives panachées d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, buis,...). L'usage de résineux du type thuyas et cyprès est proscrit.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Ladite installation doit s'efforcer de camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

c) Les dispositifs de type éolien domestique doivent être installés à proximité d'un mur pignon et/ou de la façade arrière de la construction principale de sorte à limiter leur visibilité depuis le domaine public attenant. Ils ne doivent en aucun cas servir de support publicitaire.

e) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

f) Les parois et le fond des bassins de piscine doivent respecter la palette de couleurs accessible en mairie. Le dallage et les margelles du bassin sont de ton pierre ou bois sans aucun talutage. Le voile de couverture doit être de tonalité sobre et éviter les effets de transparence. La hauteur des dispositifs de protection du bassin ne doit pas excéder 0.60 m depuis le sol accueillant ladite installation.

ARTICLE UB10 – STATIONNEMENT

Rappel : Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, dont une perméable.
- c) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UB2, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'alinéa b) du présent article.
- d) Pour les constructions existantes destinées à l'habitation, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher dans la limite de quatre places de stationnement par unité foncière.
- e) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non.
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UB13 - dispositions relatives aux eaux pluviales).

ARTICLE UB11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa

50% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBb

60% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBc

40% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ube

20% de la superficie du terrain doivent être traités en terrain libre et espaces verts de pleine terre.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB12 : 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 existante et ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 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 refusé.
- f) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UB2 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBc

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain du secteur UBc relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues » est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis le « Chemin des Bellevues ».

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBd

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain du secteur UBd relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Densification – Rue de Parmain/Chemin des Bellevues » est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue de Parmain » et/ou le « Chemin des Bourbottes ».

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBe

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain du secteur UBe relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Secteur d'extension urbaine "Rue de Labbeville" » est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la « Rue de Labbeville ».

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 privées en impasse, à créer, ne doivent pas excéder 30 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et disposer d'une largeur minimale de 5 m dès lors qu'elles desservent au moins deux lots.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UB13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

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) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) 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 pluviales

- a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci. Le degré de protection fixé par la commune 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 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des nouvelles 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 UB14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Nesles-la-Vallée déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC accueille les équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone urbaine. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone UC comprend un principe de recul de 10m par rapport au Sausseron. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté de gabarit et d'essence comparables pour un élément abattu.
- c) Le remblaiement des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- les mesures relatives aux protections, risques et nuisances,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article UC9.
- c) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article UC9.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
 - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
 - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
 - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC3 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit être implantée :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou à la limite qui s'y substitue,
- ✓ ou en retrait, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 15 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

ARTICLE UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 1 mètre.

b) Des implantations différentes de celles définies à l'alinéa a) peuvent être autorisées dans le cas :

- ✓ d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur,
- ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UC11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,

- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles UC10 et UC11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

ARTICLE UC8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages bâtis et les sites naturels d'implantation.

ARTICLE UC9 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

c) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel et doivent être en adéquation avec les prescriptions définies par l'ABF et/ou l'inspecteur des sites. L'aspect et la teinte des matériaux mis en œuvre doivent respecter les dispositifs constructifs traditionnels.

d) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier est interdite. Dans le cas des annexes, les toitures de très faible pente (inférieure à 10°) peuvent être en zinc à "joint debout".

Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.
- 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 et être conformes aux couleurs autorisées (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques).

Les annexes

L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

Les clôtures

- a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).
- b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres et de 2 mètres au plus haut de la construction (piliers).

Les éléments techniques

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Ladite installation doit s'efforcer de camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE UC10 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non.

d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales (cf. article UC13 - dispositions relatives aux eaux pluviales).

ARTICLE UC11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC12 : 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 existante et ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 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 refusé.

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 saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UC13 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

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) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service

public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) 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 pluviales

a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci. Le degré de protection fixé par la commune 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 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des nouvelles 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 UC14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER FUTURE (2AU)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones à urbaniser futures (2AU) les parcelles de Nesles-la-Vallée destinées à accueillir, à moyen ou long terme, une urbanisation planifiée et maîtrisée. Ces terrains, actuellement non équipés ou insuffisamment desservis, nécessitent une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour permettre leur urbanisation effective.

La zone 2AU correspond ainsi à des secteurs d'extension urbaine différée, identifiés pour anticiper les besoins en logements, activités ou équipements à horizon long terme, dans le respect des principes d'aménagement durable, d'intégration paysagère, et de préservation des continuités écologiques.

Ces secteurs ne peuvent accueillir de constructions nouvelles qu'à la condition de faire l'objet :

- D'une ouverture à l'urbanisation par une procédure de modification ou de révision du PLU ;
- Et d'une desserte préalable par les réseaux publics (voirie, eau, assainissement, électricité, télécommunications) garantissant leur viabilité.

La zone 2AU est caractérisée par son rôle de réserve foncière stratégique pour l'avenir de la commune, en complément des zones déjà urbanisées (zones U).

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone 2AU peut inclure des emplacements réservés à la création de voies et d'ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, tel que défini dans le règlement graphique du PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1AU1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (h) est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 – STATIONNEMENT

Rappel : Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 2AU12 : 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 existante et ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 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 refusé.

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 saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE 2AU13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

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) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service

public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) 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 pluviales

a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci. Le degré de protection fixé par la commune 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 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des nouvelles 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 2AU14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole (A), les parcelles de Nesles-la-Vallée, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Ap correspondant aux parties de la zone agricole protégées pour des motifs paysagers. Le secteur Ap est reporté au règlement graphique du PLU. Le secteur Ap fait l'objet de dispositions particulières dans le présent règlement écrit.

La zone A comprend le secteur Af correspondant à l'extension du forage située au sud du village de Nesles-la-vallée. Le secteur Af est reporté au règlement graphique du PLU.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone A comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- b) Les abattages des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés de gabarit et d'essence comparables pour un abattu.
- c) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Dispositions applicables à la zone A et au secteur Ap

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
 - ✓ à l'exploitation agricole,
 - ✓ à des aménagements paysagers,
 - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
 - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- d) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article A9, et de ne pas compromettre le caractère agricole et la qualité paysagère de la zone.
- e) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions existantes, à condition de respecter les dispositions des articles A7, A8 et A9, et de ne pas compromettre le caractère agricole et la qualité paysagère de la zone.
- f) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de permettre le passage de la petite faune et de respecter les dispositions de l'article A9.

Dispositions complémentaires applicables à l'exception du secteur Ap

- a) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- c) Les constructions à destination d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- d) L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher sans que l'emprise au sol de l'habitation et de son extension ne dépasse une emprise au sol maximale de 150 m² et dans le respect des prescriptions des articles A3, A6, A8 et A9.

e) La construction de deux annexes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante et de respecter les dispositions des articles A3, A6, A8 et A9.

f) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en œuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère agricole et paysager de la zone.

g) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation, que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public et de respecter les dispositions des articles A3 et A9.

h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont également autorisés puisqu'ils constituent des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services public. A ce titre, est autorisé au sein de la zone :

- Les ouvrages du réseau de transport d'électricité qui correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sols destinés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

i) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ap

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics indispensables aux réseaux lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont également autorisés puisqu'ils constituent des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services public. A ce titre, est autorisé au sein de la zone :

- Les ouvrages du réseau de transport d'électricité qui correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sols destinés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions applicables uniquement au secteur Af

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics pour la réalisation d'un forage communal dans la limite d'une emprise au sol de 100m².

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Dans la zone A uniquement :

- a) L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation principale de l'exploitant ne doit pas excéder 150 m².
- b) L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 40 m².
- c) L'emprise au sol des bassins de piscine ne doit pas excéder 50 m².

Dans le secteur Af uniquement :

- a) L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 100m².

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : L'implantation d'une construction doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres vis-à-vis du Sausseron et des rus identifiés.
- c) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.
- d) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas

diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Af

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions applicables uniquement à la zone A

Les annexes et piscines autorisées par l'article A2 doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante d'habitation à laquelle elles sont liées.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ap

Les constructions et installation autorisées par l'article A2 doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une construction existante.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Af

Non réglementé.

ARTICLE A7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes, ...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article A11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles A8 et A9, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

ARTICLE A8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (h) est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

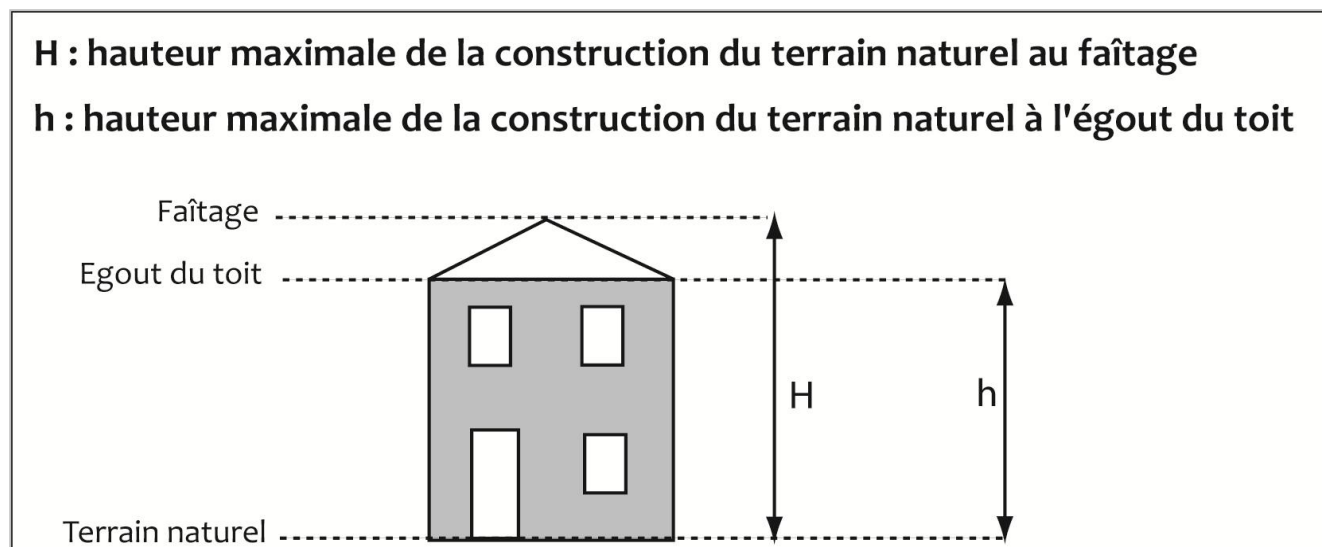


Illustration indicative

- a) La hauteur (h) des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîte.
- b) La hauteur (h) des constructions destinées aux habitations existantes ou nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- c) La hauteur (h) des annexes autorisées en article A2 ne peut excéder 4 mètres au faîte.
- d) Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, hors éolien, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- e) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au-dessus du sol.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Af

- a) La hauteur (h) des constructions et installations ne peut excéder 4m au faîte.

ARTICLE A9 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions et à leurs extensions dédiées à l'exploitation agricole.

- a) Dans le respect de la charte paysagère, toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de conception.

c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel et doivent être en adéquation avec les prescriptions définies par l'ABF et/ou l'inspecteur des sites. L'utilisation de matériaux aux teintes sobres est recommandée pour ne pas que la construction apparaisse comme un objet isolé se détachant de son environnement.

f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries, ...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement et de mouvements de terrain.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules (terre cuite) de ton brun-rouge (70 au m²) et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de ton brun-rouge,
- ✓ les ardoises naturelles.

b) Les toitures à pente unique sont proscrites.

c) Les toitures sont réalisées à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les souches de cheminée doivent être massives de section rectangulaire (non carrée) et implantées le plus près possible du faîtage. Il n'y aura ni débordement de toiture en pignon ni tuiles de rives. Cette règle peut être dérogée en autorisant des pentes de toitures inférieures à 30% sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou fonctionnelle.

d) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes et les matériaux de toiture préexistants doivent être conservés et les moyens de mise en œuvre (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier est interdite. Dans le cas des annexes, les toitures de très faible pente (inférieure à 10°) peuvent être en zinc à "joint debout".

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

** Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.*

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

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.

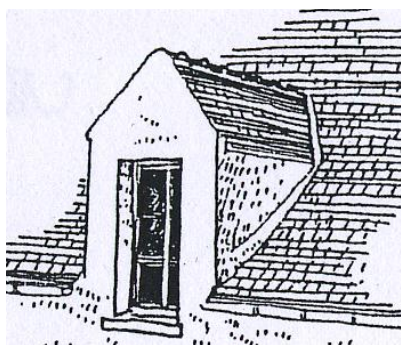
d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moulures, corniches, encadrement, ...) doivent être préservés.

Ouvertures des constructions

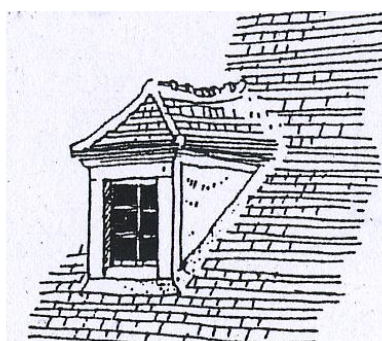
a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif en page suivante). Pour la lucarne à "bâtière", tuiles faitières avec crêtes et embarrures. Pour la lucarne à "Capucine", tuiles faitières avec crêtes et embarrures, les arêtières sont cimentés et sans tuiles de recouvrement (tuile arêtière). Les côtés de lucarne (les jouées) doivent garantir un aspect extérieur identique à la façade. L'usage du bois apparent est proscrit. La proportion des jouées doit être soignée et obligatoirement plus haute que large, avec une largeur maximale de 20 cm.

b) Dans le cas d'une création de lucarne sur une toiture existante couverte en tuiles mécaniques, la couverture de ladite lucarne doit être réalisée en tuiles plates petit moule (70 au m²).

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

c) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec seuil maximal de 80cm de large. Elles sont à installer sur le versant arrière du toit, ou le moins visible de la rue, et posées de sorte à ce que la traverse basse soit au minimum à 1,80m mesuré depuis le plancher. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).

d) Le nombre de lucarnes et/ou de fenêtres de toit réalisées doit être en rapport avec la superficie globale des pans de toiture et compatible avec le caractère patrimonial des paysages bâtis.

e) Des matériaux autres que le bois peint, de type aluminium et métal, peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin et les dimensions des menuiseries traditionnelles bois et de recourir à des tons clairs (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques) en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est pros crit.

f) La couleur des volets doit être choisie entre le blanc, le blanc cassé, le pastel (bleu-vert) et le bordeaux.

g) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes (hors bassins de piscine)

a) L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est pros crit. Le Bardage bois lasuré à lames verticales est autorisé.

b) La toiture des annexes autorisées en article A2 doit être à deux versants.

Les clôtures

L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement à la qualité paysagère du site. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Ladite installation doit s'efforcer de camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) 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.

d) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

e) Les parois et le fond des bassins de piscine doivent respecter la palette de couleurs accessible en mairie. Le dallage et les margelles du bassin sont de ton pierre ou bois sans aucun talutage. Le voile de couverture doit être de tonalité sobre et éviter les effets de transparence.

ARTICLE A10 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisées ou non.
- c) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales. Les espaces de stationnement devront être aménagés en matériaux perméables de type graviers stabilisés, dalles alvéolaires engazonnées ou pavés drainants, à l'exclusion des enrobés bitumineux continus

ARTICLE A11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- b) Les volumes des bâtiments et installations liés au stockage des activités autorisées (hangar, entrepôt, silo, ...) doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.
- c) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène dans le respect de la qualité paysagère de la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A12 : 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.
- 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) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles A2 et A9 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie privée créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.
- e) Les voiries de desserte aux espaces forestiers doivent permettre le libre accès aux zones boisées de la commune et permettre la circulation des véhicules d'incendie et de secours, des camions porte-engins et des porte-grumes de fort tonnage.

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 ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles 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 A13 - CONDITIONS DE DESSERTE 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, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles A2 et A11 et nécessitant le raccordement au réseau d'eau potable conforme aux dispositions de l'alinéa a) du présent article, l'aménagement et l'entretien dudit raccordement doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

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) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) 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 pluviales

a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par 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 la commune 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 domaine public 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

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 A14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière (N), les parcelles de Nesles-la-Vallée, équipées 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.

L'ouverture de la zone N renforce les continuités entre trame verte et trame bleue, participe à la protection des biotopes, à la préservation des grands paysages, favorise la prise en compte de l'aléa inondation, et contribue à l'application des "bonnes conduites agro-environnementales" (BCAE) prescrites par les services de l'Etat.

La zone N comprend le secteur Nj correspondant aux jardins liés à une habitation existante. Le secteur Nj est reporté au règlement graphique du PLU. L'ouverture du secteur Nj a vocation à déterminer des espaces de « ceinture verte » assurant la transition paysagère et fonctionnelle entre le domaine constructible mixte (zones UA et UB) et les zones A et N. Le secteur Nj fait l'objet de dispositions particulières dans le présent règlement écrit. La zone NJ comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

La zone N comprend le secteur Ne correspondant à un secteur à forts enjeux environnementaux qu'il convient de **préserver**. Le secteur Ne est reporté au règlement graphique du PLU. L'ouverture du secteur Ne a vocation à déterminer des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver de toutes nouvelles constructions.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs 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 est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone N comprend un **principe de recul de 10m par rapport au Sausseron**. Dans ce périmètre identifié au travers du règlement graphique, les **nouvelles constructions et installations de nature à compromettre le bon état de fonctionnement du cours d'eau sont interdites**. Les extensions et annexes des constructions existantes sont également proscrites.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- b) Les abattages des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés de gabarit et d'essence comparables pour un abattu.
- c) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.
- d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Dispositions applicables à la zone N et au secteur Nj

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) La réhabilitation, la reconstruction à l'identique et la rénovation thermique des constructions à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- c) La construction d'une annexe à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle soit liée à une construction d'habitation existante et de respecter les dispositions des articles N3, N7, N8 et N9.
- d) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, de type éolien domestique, à condition que leur volumétrie et leur aspect extérieur s'insèrent harmonieusement dans le paysage et qu'ils respectent les dispositions de l'article N8.
- e) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de permettre le passage de la petite faune et de respecter les dispositions de l'article N9.

Dispositions complémentaires applicables à l'exception du secteur Nj et du secteur Ne

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, et les éléments indispensables à leur gestion.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :
 - ✓ à l'exploitation forestière,
 - ✓ à l'exploitation agricole,
 - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ à des aménagements paysagers,
 - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
 - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement,
 - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

d) L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher sans que l'emprise au sol de l'habitation et de son extension ne dépasse une emprise au sol maximale de 150 m² et dans le respect des prescriptions de l'article N9.

e) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en œuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère naturel et paysager de la zone.

f) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont également autorisés puisqu'ils constituent des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services public. A ce titre, est autorisé au sein de la zone :

- Les ouvrages du réseau de transport d'électricité qui correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sols destinés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions applicables au secteur Ne

a) La réhabilitation, la reconstruction à l'identique et la rénovation thermique des constructions à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont également autorisés puisqu'ils constituent des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services public. A ce titre, est autorisé au sein de la zone :

- Les ouvrages du réseau de transport d'électricité qui correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sols destinés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 40 m².

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : L'implantation d'une construction (annexes et extensions comprises) doit systématiquement tenir compte de la topographie et de l'orientation du terrain.

- a) Les constructions, leurs annexes et les extensions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres vis-à-vis du Sausseron et des rus identifiés, ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.
- c) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions, leurs annexes et les extensions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les annexes et piscines autorisées par l'article N2 doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Nj

Les annexes autorisées par l'article N2 doivent être implantées dans une partie du terrain située à proximité immédiate de la limite avec la zone urbaine (UA ou UB) au sein de laquelle est implantée la construction d'habitation à laquelle elles sont liées.

ARTICLE N7 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article N11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

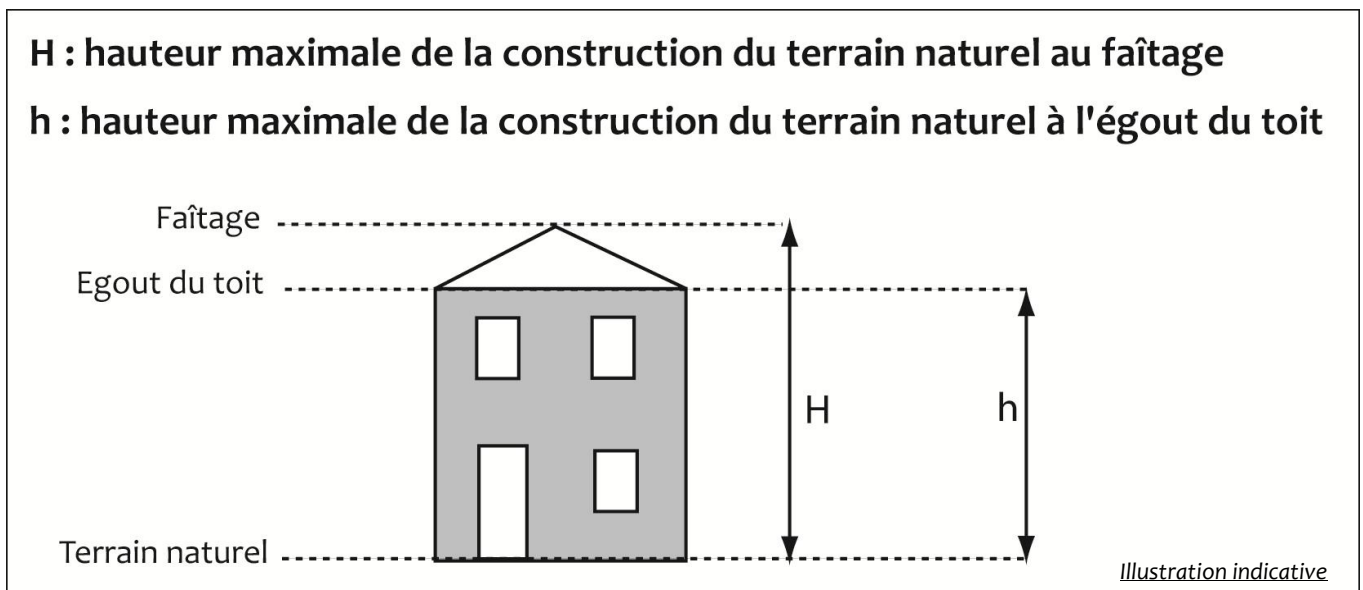
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions figurant aux articles N10 et N11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

ARTICLE N8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (*h*) est définie à l'égout du toit de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) La hauteur (*h*) des constructions et installations destinées à l'exploitation forestière et agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.
- b) La hauteur (*h*) des constructions et extensions destinées à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- c) La hauteur (*h*) des annexes autorisées en article N2 ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
- d) Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- e) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au dessus du sol.

ARTICLE N9 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, à leurs annexes et à leurs extensions dédiées à l'exploitation forestière et agricole.

- a) Dans le respect de la charte paysagère, toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de conception.
- c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel et doivent être en adéquation avec les prescriptions définies par l'ABF et/ou l'inspecteur des sites. L'utilisation de matériaux aux teintes sobres est recommandée pour ne pas que la construction apparaisse comme un objet isolé se détachant de son environnement.

f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est pros crit.

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, à leurs annexes et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement et de mouvements de terrain.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et éviter les effets de brillance. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules (terre cuite) de ton brun-rouge (70 au m²) et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de ton brun-rouge,
- ✓ les ardoises naturelles.

b) Les toitures à pente unique sont pros crites.

c) Les toitures sont réalisées à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les souches de cheminée doivent être massives de section rectangulaire (non carrée) et implantées le plus près possible du faîtage. Il n'y aura ni débordement de toiture en pignon ni tuiles de rives.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

d) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes et les matériaux de toiture pré-existants doivent être conservés et les moyens de mise en œuvre (égouts et rives) respectés.

e) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier est interdite. Dans le cas des annexes, les toitures de très faible pente (inférieure à 10°) peuvent être en zinc à "joint debout".

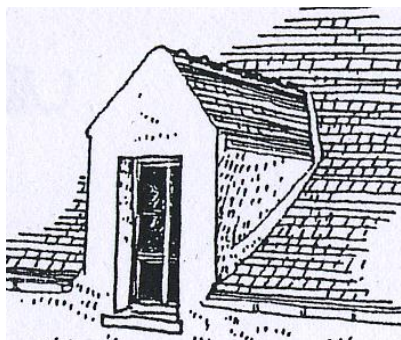
Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- 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.
- d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moulures, corniches, encadrement,...) doivent être préservés.

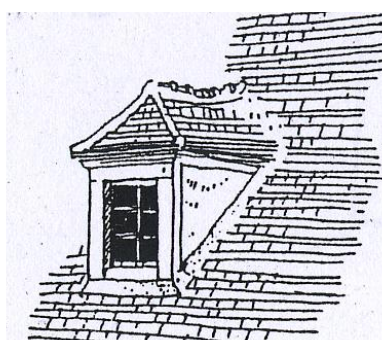
Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatifs ci-dessous). Pour la lucarne à "bâtière", tuiles faitières avec crêtes et embarrures. Pour la lucarne à "Capucine", tuiles faitières avec crêtes et embarrures, les arêtières sont cimentés et sans tuiles de recouvrement (tuile arêtière). Les côtés de lucarne (les jouées) doivent garantir un aspect extérieur identique à la façade. L'usage du bois apparent est proscrit. La proportion des jouées doit être soignée et obligatoirement plus haute que large, avec une largeur maximale de 20 cm.
- b) Dans le cas d'une création de lucarne sur une toiture existante couverte en tuiles mécaniques, la couverture de ladite lucarne doit être réalisée en tuiles plates petit moule (70 au m²).

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

- c) Les fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges, avec seuil maximal de 80cm de large. Elles sont à installer sur le versant arrière du toit, ou le moins visible de la rue, et posées de sorte à ce que la traverse basse soit au minimum à 1,80m mesuré depuis le plancher. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).
- d) Le nombre de lucarnes et/ou de fenêtres de toit réalisées doit être en rapport avec la superficie globale des pans de toiture et compatible avec le caractère patrimonial des paysages bâtis.
- e) Des matériaux autres que le bois peint, de type aluminium et métal, peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin et les dimensions des menuiseries traditionnelles bois et de recourir à des tons clairs (cf. annexe réglementaire n°5 – RAL colorimétriques) en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs sombre ou éclatante, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- f) La couleur des volets doit être choisie entre le blanc, le blanc cassé, le pastel (bleu-vert) et le bordeaux.

g) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes

a) L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est pros crit. Le Bardage bois lasuré à lames verticales est autorisé.

b) La toiture des annexes autorisées en article N2 doit être à deux versants.

Les clôtures

L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement à la qualité paysagère du site. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Ladite installation doit s'efforcer de camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) 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.

d) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE N10 – STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non.

c) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales. Les espaces de stationnement devront être aménagés en matériaux perméables de type graviers stabilisés, dalles alvéolaires engazonnées ou pavés drainants, à l'exclusion des enrobés bitumineux continus

ARTICLE N11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

b) Les volumes des bâtiments et installations liés au stockage des activités autorisées (hangar, entrepôt, silo,...) doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.

c) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène dans le respect de la qualité paysagère du site.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N12 : 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 existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 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) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles N2 et N11 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie privée créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.
- e) Les voiries de desserte aux espaces forestiers doivent permettre le libre accès aux zones boisées de la commune et permettre la circulation des véhicules d'incendie et de secours, des camions porte-engins et des porte-grumes de fort tonnage.

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 saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE N13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

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) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) 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 pluviales

a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par 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 la commune 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 domaine public 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 doivent 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 et sur la voie publique.

f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Les constructions nouvelles dédiées à l'exploitation forestière et agricole sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE N14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES

1. Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement de PLU identifie un total de 31 emplacements réservés (cf. tableau ci-contre et reporté sur le règlement graphique). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces emprises foncières sont identifiées en perspective de la réalisation de voies et d'ouvrages publics (extension du cimetière, réalisation d'un équipement, nouvelle aire de stationnement, adaptation de locaux techniques, ...), d'installations d'intérêt général (mise en valeur d'un élément du patrimoine historique, aménagement d'agrément d'intérêt touristique...), ou pour des aménagements visant la réduction des risques et des nuisances (rétention dédiée aux eaux pluviales, talus paysager,....).

N°	Objet	Superficie en m2
1	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	3511
2	Entretien d'un site dédié à la circulation des eaux et à la préservation de la biodiversité	5306
3	Aménagement d'un talus	2988
4	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	4909
5	Adaptation du foyer rural et préservation de la zone humide liée au Sausseron	9943
6	Aménagement d'agrément dédié à la mise en valeur d'un élément du patrimoine historique	419
7	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	5333
8	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	554
9	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	1291
10	Aménagement d'agrément d'intérêt touristique	17
11	Agrandissement du cimetière et aménagement d'agrément	4244
12	Aménagement de voirie	172
13	Aménagement de voirie	359
14	Aménagement d'un commerce	202
15	Aménagement d'une sente	1978
16	Aménagement d'une sente	404
17	Aménagement d'une sente	10218
18	Aménagement d'une sente	1397
19	Aménagement d'une sente	1197
20	Aménagement d'une sente	3117
21	Aménagement d'une sente	6722
22	Aménagement d'une sente	1813
23	Création de logements locatifs sociaux	2431
24	Aménagement d'une aire de stationnement	213
25	Aménagement d'une sente	2688
26	Agrandissement du cimetière et aménagement d'agrément	957
27	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales et à la réalisation d'une sente	7200
28	Aménagement pour l'extension du forage	2604
29	Aménagement d'une sente	1567

Élément de la Trame Verte identifié au titre de l'art. L.151-23 du CU

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du CU, le PLU identifie et localise les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager et écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ce dispositif vise des éléments de propriété publique et de propriété privée. Ainsi, le projet de PLU identifie les composantes de la trame verte communale.

N°			
1			
2			

2. Patrimoine bâti identifié au titre de l'art. L.151-19 du CU

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du CU, le projet de PLU identifie et localise les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. L'articulation de cet inventaire s'appuie sur la nomenclature définie par le PNRVF (cf. tableau ci-contre). En zone urbaine, les éléments bâtis identifiés au titre dudit dispositif correspondent essentiellement à des îlots de constructions (anciens châteaux, bâti remarquable, maisons de maître, équipements publics...), à des murs d'enceinte et des façades d'intérêt patrimonial ou aux édifices symboliques (lavoir, petits monuments civils ou religieux...). En zone ouverte (A et N), ce dispositif est porté à l'attention du petit patrimoine rural diffus et/ou caractéristique du Vexin (puits, croix, monument et site paysager emblématique ...).

Prescriptions visant à la préservation du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du CU

Le règlement graphique identifie 32 éléments de patrimoine bâti (prescriptions ponctuelles et surfaciques) qu'il convient de préserver au titre de l'article L.151-19 du CU

N°	
1	
2	
3	
4	

			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	

19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	

27		
28		
29		
30		
31		

3. Palette végétale des essences à privilégier et à proscrire

PLANTES A PRIVILEGIER

- **Arbres** : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), charme commun (*Carpinus betulus*), frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), orme champêtre (*Ulmus minor*), tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*), érable champêtre (*Acer campestre*)
- **Arbustes** : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), cornouiller mâle (*Cornus mas*), viorne lantane (*Viburnum lantana*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), fusain d'Europe (*Euonymus europaea*), aubépine (*Crataegus monogyna*), prunellier (*Prunus spinosa*).
- **Plantes vivaces et graminées** : Muguet de mai (*Convallaria majalis*), mercuriale vivace (*Mercurialis perennis*), aspérule odorante (*Galium odoratum*), brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*), carex des bois (*Carex sylvatica*), euphorbe des bois (*Euphorbia amygdaloides*).

PLANTES A PROSCRIRE

- **Envahissantes** : Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), impatiente de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), balai chinois (*Cytisus scoparius*, invasif hors contexte), berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*).
- **Allergènes fortes** : Bouleau (*Betula* spp., pollen abondant), ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*).
- **Exotiques non adaptées** : Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), paulownia tomentosa, érable de Gascogne (*Acer negundo*).