RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :

18 JUILLET 2022

CABINET DURIS-MAUGER LUQUET

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES 2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN 2
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 5
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE 7
ARTICLE 6 - DESSERTE DES VÉHICULES INCENDIE 8
ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'USAGE DU DOMAINE FLUVIAL 9
ARTICLE 9 – RAPPEL DE TEXTES 10
ARTICLE 10 – LEXIQUE 11
ARTICLE 11 – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES 15
ARTICLE 12 – LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE 20
ARTICLE 13 – CONSTRUCTIBILITÉ – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 21
ARTICLE 14 – PALETTE DES NUANCES 25
ARTICLE 15 – LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES 27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB. 45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC. 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD. 76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE. 92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX. 104
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES 116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx. 117
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU. 127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 142

*

* *

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN.

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 – PORTÉE, RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 (version en vigueur au 1er avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- La zone UA référée au plan par l'indice UA
- La zone UB référée au plan par l'indice UB
  - Un sous-secteur UBa référé au plan par l'indice UBa
- La zone UC référée au plan par l'indice UC
- La zone UD référée au plan par l'indice UD
- La zone UE référée au plan par l'indice UE
- La zone UX référée au plan par l'indice UX

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- La zone 1 AUx référée au plan par l'indice 1 AUx
- La zone 2 AU référée au plan par l'indice 2 AU
- La zone A référée au plan par l'indice A
  - Un sous-secteur Azh référé au plan par l'indice Azh
  - Un sous-secteur Af référé au plan par l'indice Af
- La zone N référée au plan par l'indice N
  - Un sous-secteur Ne référé au plan par l'indice Ne
  - Un sous-secteur Nzh référé au plan par l'indice Nzh

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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 compètent 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.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 – DESSERTE DES VÉHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

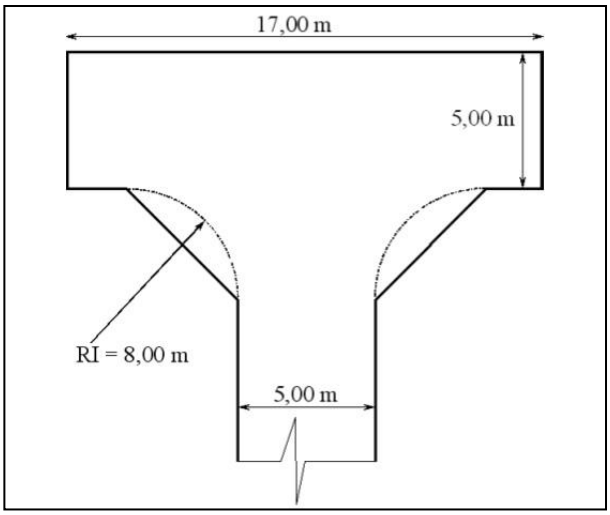
Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m2 (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie ≥ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;
- « T », possédant les caractéristiques suivantes:



Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles est abrogé.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA POLICE DES EAUX

Les aménagements devront faire l'objet des procédures prévues par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, et le décret n°2008-283 du 25 mars 2008 - art. 2.

En particulier :

- Les rejets d'eaux usées dans la rivière sont interdits ;

- Les rejets d'eaux pluviales sont soumis, soit à déclaration, soit à autorisation, conformément au décret n°2008-283 du 25 mars 2008, relatif aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006. L'installation des ouvrages de rejet sur le domaine Public fluvial devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France.

- Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE 8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'USAGE DU DOMAINE FLUVIAL

• Zones submersibles. Sont applicables les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Grand Morin partie aval de Tigeaux à Saint-Germain-sur-Morin (approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°221 du 10 novembre 2006).

Ses dispositions remplacent celles du plan des zones submersibles, rappelées ci-après :

• Plan des zones submersibles : décret du 13 juillet 1994

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n° 5.D.2, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955 fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès.
Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dispositions diverses :

En ce qui concerne les citernes, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs "simple enveloppe" enterrés, pour le stockage des liquides inflammables, est interdite.

Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE 9 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementée par les articles R.111-32 à 35 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R 151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- L'unité foncière : lorsque l'on est propriétaire d'une seule parcelle cadastrale, elle constitue « l'unité foncière » nous appartenant. Mais si l'on est propriétaire de plusieurs parcelles cadastrales contiguës, même acquises par différents actes indépendants à plusieurs années d'intervalle, leur globalité constitue une « unité foncière [1] ». Dans ce cas, si l'on décide de céder l'une d'entre elles, il y aura « division » devant faire l'objet, dans certains cas, d'une nécessaire autorisation administrative, alors même qu'il n'y aurait aucune nécessité de division cadastrale.

9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

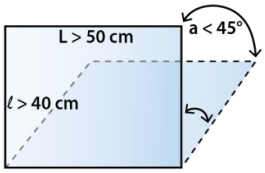
10 - Les constructions concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit peuvent être soumises à des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur (arrêtés préfectoraux n° 99 DAI 1 CV n° 070 du 19 avril 1999 et n° 01 DAI1CV 047 du 23 mars 2001, joints en annexe).

ARTICLE 10 – LEXIQUE

A

Accès : Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les personnes et les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée la construction depuis la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée.
Acrotère : Muret en béton ou en maçonnerie, placé en prolongement du plan vertical de la façade, couronnant généralement une terrasse ou une toiture constituant un rebord, voire un garde-corps, et souvent destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.
Alignement : Délimitation du domaine public (formant limite) avec les fonds riverains ou les propriétés riveraines. L'alignement est également une servitude qui peut être instituée sur un fond privé en vue d'élargir une voie ou de revoir ses limites.
Annexes : Sont considérées comme annexes les locaux accessoires contigus ou non à la construction ou au bâtiment principal, non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle, tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, réserves, etc. Les annexes ont des caractéristiques volumétriques très nettement inférieures à celles des bâtiments principaux.
Arbres de haute tige : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre 7 ou 8 mètres de hauteur à l'état adulte.
Affouillement : Désigne tous travaux de creusement, d'excavation ou de décaissement du sol pour extraire des terres ou matériaux, ayant pour effet de modifier le niveau du sol par déblai.
Dans le cas des affouillements dont la profondeur excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou à égale à deux hectares, tous travaux de remblai ou de déblai sont soumis à permis d'aménager, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une construction nécessitant un permis de construire, en application des dispositions de l'article R.421-19 k du code de l'urbanisme.

B



Baie : Ouverture situé dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue des pièces ou volumes de la construction. La baie comprend généralement un châssis vitré dénommé le plus souvent « fenêtre ».
Bâtiments contigus : Bâtiments dont les corps ou les éléments sont attenants de manière substantielle.
Bâtiments non contigus : Bâtiments dont les corps ou les éléments ne sont pas attenants.

C

Coefficient d'emprise au sol : Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Il s'applique à la parcelle ou l'unité foncière, sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.
Comble : Partie située en totalité sous la toiture, ou volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ou encore étage supérieur d'un bâtiment correspondant à ce volume sous toiture. Un comble peut être à un ou plusieurs versants. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C » ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.
Construction : Tout assemblage édifié de manière temporaire ou non de matériaux, quel que soit sa destination. En particulier, deux bâtiments pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher. Les installations hors sol du type piscine ou terrasse constituent des constructions.
Côte NGF : Côte altimétrique établie en référence au Nivellement Générale de la France.

E

Eaux pluviales : Eaux météoriques ou eaux issues des précipitations atmosphériques. En urbanisme, eaux interceptées par une surface (toiture, voirie, jardin…), assimilées aux eaux de ruissellement.
Eaux vannes : Eaux provenant des cuvettes des WC nécessitant un traitement d'épuration.
Eaux usées : Ensemble des eaux domestiques provenant des appareils sanitaires et des cuisines : les eaux usées industrielles font l'objet de mesures particulières de décontamination d'épuration ou de traitement.
Égout du toit : Ligne basse d'un pan de couverture, par où se déverse, hors du bâtiment, le ruissellement des précipitations, généralement dans une gouttière ou un chéneau.
Emprise publique : Les emprises publiques sont constituées par les voies, les rues, les places, le domaine fluvial et les emprises ferroviaires.
Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre (murs extérieurs compris) des constructions ou bâtiments. Elle est définie par un coefficient d'emprise qui déterminera le rapport entre surface construite et surface de la parcelle ou du terrain support de la construction ou bâtiment.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain existant, comme les terrasses ;
- Les éléments architecturaux non reliés au sol, comme les balcons ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les aires de stationnement perméables.

Équipement public ou privé d'intérêt collectif : Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- Les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)
- Les équipements d'infrastructures (réseaux, aménagements au sol et en sous-sol).

Espace boisé classé (EBC) : Il s'agit d'une protection édictée par le PLU pour conserver ou créer des espaces boisés (forêts, bois, parc, plantations isolées ou en alignement…) opposable aux tiers. Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable. Les « EBC » sont réglementés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à une demande de permis de construire, doit faire l'objet d'une demande de permis d'aménager lorsque sa superficie est supérieure ou égale à deux hectares et sa hauteur excède 2 mètres (article R.421-19 k du code de l'urbanisme).
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, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- Soit 20m² de surface de plancher,
- Soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
  - De la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
  - De l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initial.

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieurs hors toitures. Elles intègrent tous les éléments structurels, tel que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Façade du terrain : La façade d'un terrain est le linéaire qui borde une voie publique ou privée.
Faîtage : Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture ou ligne de jonction de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

H

Hauteur : Elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture…), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes…), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
Hauteur de façade : La distance mesurée entre le point le plus bas de la construction et le point le plus élevé, soit le sommet de l'acrotère (toiture terrasse), soit la jonction toiture – sommet du mur (parfois appelée « égout du toit »).

I

Implantation : C'est le positionnement des bâtiments projetés sur le terrain d'assiette de la ou des constructions, mentionnant notamment les limites du terrain (limites avec la ou les voies, limites séparatives latérales ou de fond de propriété).
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : Englobe les équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour l'environnement et nécessitent en conséquence un enregistrement de leur existence après autorisation ou déclaration à la préfecture, et un contrôle technique de leur implantation. L'article L.511-1 du code de l'environnement précise les installations concernées.

L

Limites séparatives : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.
Lucarne : Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit de bâtiment pour donner du jour à l'espace sous comble.
Lotissement : Opération d'aménagement conduisant à la division d'un terrain ou d'une unité foncière en plusieurs unités foncières contiguës destinés à être équipés pour être rendus constructibles.

P

Parcellaire : Réunion ou assemblage de parcelles formant le support du PLU : plan cadastral constitué de l'assemblage des parcelles de la commune.
Parcelle : Unité de propriété privée ou publique définie par son propriétaire, ses limites, sa contenance et une référence au cadastre (numérotation).
Pignon : Mur ou façade, ou partie de la façade, dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à un ou deux pans. S'oppose au mur principal, donnant généralement sur la voie ou la rue. Cependant, la façade principale des constructions anciennes peut être un mur pignon.
Pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales (espaces verts par exemple).

S

Saillies : Parties de la construction en débord par rapport à la façade (corniche, balcon, toiture, etc.).

Servitude d'utilité publique : Charge limitant les possibilités d'utilisation d'une propriété, d'un terrain, d'une construction, fondée sur la préservation de l'intérêt général. Elle s'exerce indépendamment des dispositions d'urbanisme issues du règlement du PLU.
Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert.

T

Terrain existant : Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.
Terrain ou unité foncière : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

ARTICLE 11 – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidi-té du sol	Ensoleille-ment	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de flo-raison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Crois-sance	Épines / Toxicité / Médicinal
Acer campestre	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Berberis vulgaris	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyen-ne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
Crataegus germanica	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Crataegus laevigata	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyen-ne	Épines / Médicinal
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyen-ne	Toxique
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Populus nigra "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva-crispa	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidi-té du sol	Ensoleille-ment	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de flo-raison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Crois-sance	Épines / Toxicité / Médicinal
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
Ulmus glabra	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
Ulmus minor	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
Viburnum lantana	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
Viburnum opulus	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

ARTICLE 12 – LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Ailanthus altissima	Ailanthe glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
Acer negundo	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
Berberis aquifolium	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
Buddleja davidii	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
Prunus serotina	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

⚠ **Attention: ces espèces sont invasives***

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

ARTICLE 13 – CONSTRUCTIBILITÉ – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et:

- ✔vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✔vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✔vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✔vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔**Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔**Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔**Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les conséquences sur le bâti

✔Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**

Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

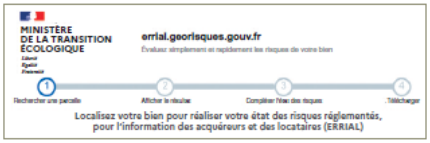
✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

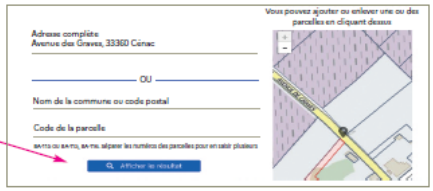
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

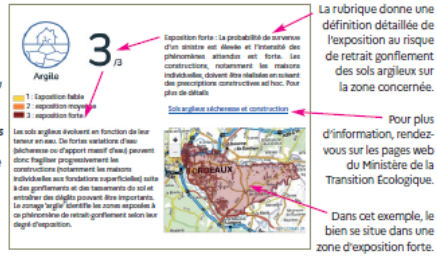


2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Ecologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/ Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité **30** ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?
Elle est à la charge du vendeur.

Attention
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre:
- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?
Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre,** est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel:

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

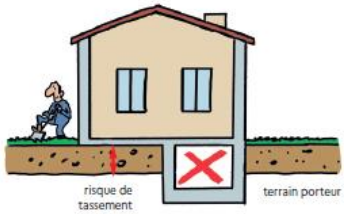
10

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

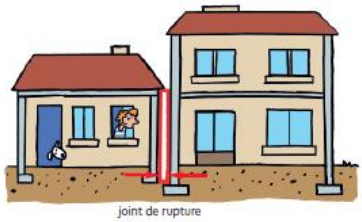
Adapter les fondations

- ✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



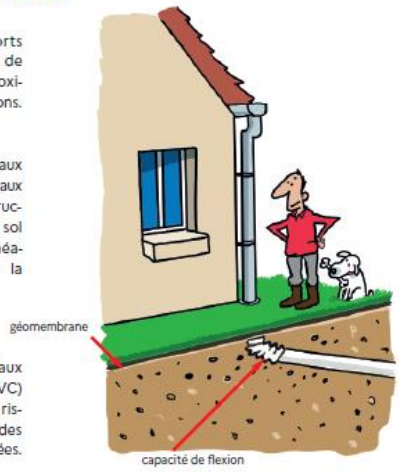
- ✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



11

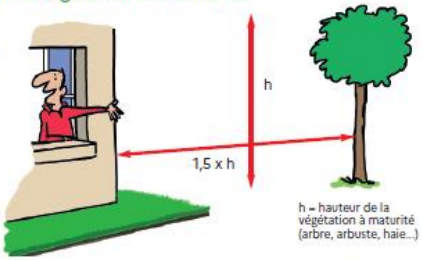
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

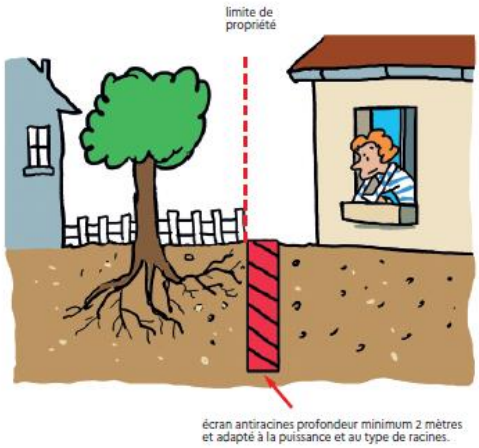


Limiter l'action de la végétation environnante

- ✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12



- ✔ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✔ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

  L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

13

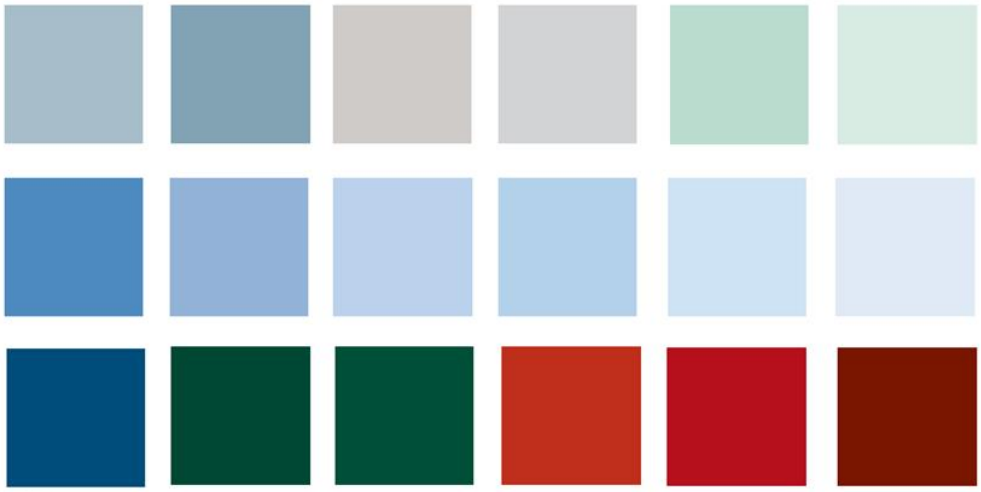
ARTICLE 14 – PALETTE DES NUANCES

la façade
palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits

Les menuiseries



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

Les enduits

Les menuiseries

ARTICLE 15 – LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

1 – Nouvelle mairie, hôtel de Giresmes – AD 180
2 – Ancienne mairie, place de la mairie – AD 216
3 – Ferme des religieux – AD 114
4 – Église – AD 126
5 – Monuments aux Morts – AD 126
6 – Bâtiment à colombages cour 27 rue de Paris – AE 543
7 – Demeure 9 rue Mondet – AE 171
8 – Demeure 10 rue de Paris – AE 116
9 – Devanture 19 rue de Paris – AE 204
10 – Ex-château 35 rue de Paris – AE 585
11 – Longère Briarde – Chemin des Boulangers – B 830
12 – Lavoir de la Baudette – AM 71
13 – Lavoir rue de Saint-Quentin – AL 174
14 – Puits route de Magny – non cadastré
15 – Puits rue de Saint-Quentin – AL 174
16 – Porte à bateaux du Moulin neuf – AD 8
17 – Moulin vieux 7 rue des prés – AE 227
18 – Gare uniquement le bâtiment voyageur – AE 405
19 – Demeure, 2 rue de Melun – AE 29
20 – Demeure, 4 rue de Melun – AE 446
21 – Demeure, 6 rue de Melun – AE 32

*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre historique de l'agglomération
- Zone UB : quartiers d'extension à vocation dominante d'habitat pavillonnaire
- Zone UC : quartiers d'extension de l'agglomération : lotissement du Grand Morin.
- Zone UD : quartiers d'extension de l'agglomération (hameau de Montguillon)
- Zone UE : zone d'équipements collectifs
- Zone UX : sites d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « plantations d'alignement » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UA est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel une plaquette afin de construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions du présent règlement.
- Des bâtiments remarquables, dont la liste se situe dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe en annexe du PLU.
- Des orientations d'aménagements et de programmation, dont la localisation est affichée sur le règlement graphique.
- Un linéaire commercial matérialisé sur le règlement graphique.
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, matérialisé sur le règlement graphique.
- Des plantations d'alignement à conforter, matérialisées sur le règlement graphique.
- Un emplacement réservé.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UA.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » : est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles ci-après : l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou industrielles qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 300 m2 de surface de plancher.
- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics : salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public sous condition de respecter un niveau sonore compatible avec le voisinage.

En cas de reconstruction, la proportion dans la surface de plancher destinée à l'artisanat ou au commerce ne peut être inférieure à la proportion initiale.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » : sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en dérogation des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher.

- La création ou l'extension d'établissements, industriels, artisanaux et commerciaux sous réserve que :
  - Des dispositions objectives quant aux gênes (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).
  - Les besoins en voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.

- Les installations et travaux qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions à usage d'habitation sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques en annexes :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- Les constructions concernées par le linéaire commercial doivent conserver les activités économiques en rez-de-chaussée, précisées à l'article UA.2.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE UA.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

En bordure de la rue de Paris, de la rue du Général de Gaulle et de la place de la mairie, la transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition concerne les rues identifiées dans le linéaire commercial sur le règlement graphique.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 – Constructions de logements sociaux

Une part de 10% de logements sociaux doivent être construits à partir d'opération d'ensemble comprenant au moins 5 logements, avec un minimum d'un logement, et arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article UA.1.

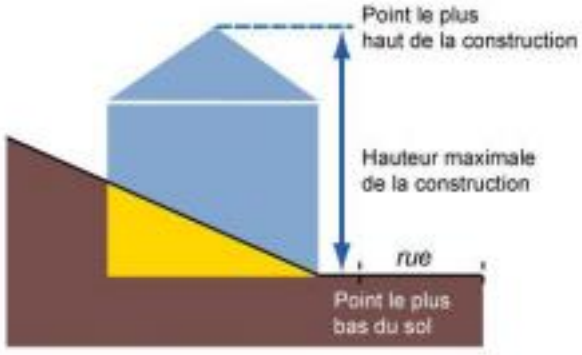
3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale au faîtage.

Toutefois, cette hauteur pourra être élevée jusqu'à 13 mètres pour les constructions ayant une toiture à pente et implantées :

- le long de la Rue de Paris,
- le long de la Rue des Voyeux,
- le long de la Rue de Melun,
- le long de la Rue du Marché et le long de la Rue de la Gare entre les croisements avec la Rue de Paris et avec la Rue Mondet,
- rue de Paris à l'angle de la rue du Général de Gaulle.



La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

La hauteur exprimée en nombre de niveaux construits est limitée à quatre, sous-sols éventuels non compris.

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

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - À la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres. Le

retrait de 2 mètres est obligatoire pour les constructions identifiées au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-ville ».

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

  - Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

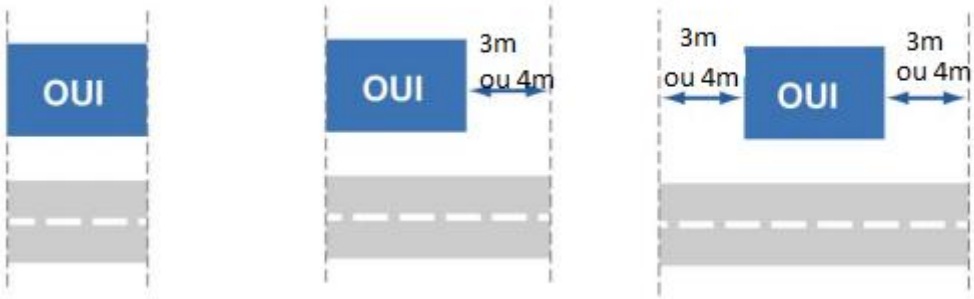
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions peuvent être implantées de la manière suivante : soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 3 mètres minimum pour les façades aveugles et sinon à 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessus, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune.



Annexes :

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction annexe doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

  - Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions

existantes, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux, non contigus, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

ARTICLE UA.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes :

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés, même si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :

- une insertion paysagère de qualité
- la récupération des eaux pluviales
- que la construction soit à haute performance énergétique.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux :

À l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, disponible dans les dispositions générales du présent règlement.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m2 est autorisée comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur. Il n'est pas fixé de pente. Les matériaux doivent avoir l'aspect du zinc, de l'aluminium, du polycarbonate, de la tuile ou élément verrier.

g) Clôtures et portails : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 80, excepté s'il s'agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l'approbation du PLU.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit dont la couleur est similaire à la construction principale. La hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètre ;

- Soit d'un mur bahut surmonté de grilles simples métalliques à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

En limites séparatives : Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit. La hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètre,
- Soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie constituée d'essences locales. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit de panneaux de bois ou présentant l'aspect du bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées. Tout accessoire de climatisation, de système de chauffage, ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit. Ces aménagements doivent être dissimulés par un accessoire adapté et doit être le moins visible possible du voisinage.

Pour rappel, l'article R421-17 du code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit réalisée pour ce type d'aménagement.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe du PLU), sont applicables les recommandations reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Selon l'article 671 du code civil, il est rappelé :

- *Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.*

- *Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.*

Les haies vives autorisées à l'article UA4.2, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Surface de pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005

pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans un rayon de 500mètres de la gare, matérialisé sur le règlement graphique, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres de la gare, matérialisé sur le règlement graphique, il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les autres cas, il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- Une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence...

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m..

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UA.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- **3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.
Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « plantations d'alignement » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UB est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel une plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des bâtiments remarquables dont la liste est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe en annexe du PLU.
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, matérialisé sur le règlement graphique.
- Des plantations d'alignement à conforter, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des emplacements réservés, matérialisés sur le règlement graphique.
- Une zone de bruit liée à la présence de la RD934, matérialisé sur un plan en annexe du PLU.
- Un sous-secteur UBa destiné à accueillir un hébergement de type intergénérationnel.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UB.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » : est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles ci-après : l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics : salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public sous condition de respecter un niveau sonore compatible avec le voisinage.

- Les commerces, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m2.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » : Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en dérogation des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher.

- La création ou l'extension d'établissements, industriels, artisanaux et commerciaux sous réserve que :
  - Des dispositions objectives quant aux gênes (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).
  - Les besoins en voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.

- Les installations et travaux qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions à usage d'habitation sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques situés en annexe du PLU :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

- Dans les zones identifiées « Jardins à préserver » au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée.

Au sein du sous-secteur UBa :

Seules les constructions à usage d'habitation accueillant de l'habitat ou de l'hébergement intergénérationnels sont autorisées. Les logements devront être de type T1, T2 ou T3.

ARTICLE UB.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale au faîtage. La hauteur maximale à l'égout de toit, ou à l'acrotère, est de 6 mètres. La hauteur exprimée en nombre de niveaux construits est limitée à deux, sous-sols éventuels non compris.

Toutefois, les bâtiments situés avec une façade sur la rue de Paris pourront présenter une hauteur maximale de 13 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point médian du sol naturel avant travaux.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UB.1
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessus, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ;
- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- Sur ou en retrait des autres limites.

En cas de retrait par rapport aux limites, la construction doit être implantée :

- Avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle.
- À 6 mètres minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Annexes :

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction annexe doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux, non contigus, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

Les annexes et constructions à usage autre que l'habitation doivent être :

- Soit accolées à la construction principale ;
- Soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de cette construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

ARTICLE UB.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes :

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés, même si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :

- une insertion paysagère de qualité
- la récupération des eaux pluviales
- que la construction soit à haute performance énergétique.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux :

À l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur. Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, disponible dans les dispositions générales du présent règlement.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m2 est autorisée comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur. Il n’est pas fixé de pente. Les matériaux doivent avoir l’aspect du zinc, de l’aluminium, du polycarbonate, de la tuile ou élément verrier.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

g) Clôtures et portails : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 80, excepté s'il s'agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l'approbation du PLU.

Clôtures sur voies ou cours communes : Les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert dont la couleur est similaire à la construction principale. La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie.
- Soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC- aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- Soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

L'ouverture des portails à vantaux ne devra pas empiéter sur la voie publique. Dans les rues des Noues et des Quatre Vents, seuls les portails coulissants seront autorisés.

En limites séparatives : Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.
Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées. Tout accessoire de climatisation, de système de chauffage ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit. Ces aménagements doivent être dissimulées par un accessoire adapté et doit être le moins visible possible du voisinage.

Pour rappel, l'article R421-17 du code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit réalisée pour ce type d'aménagement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe du PLU), sont applicables les recommandations reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article UB.4.2, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées. Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- D'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- D'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Surface de pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Selon l'article 671 du code civil, il est rappelé :

- *Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.*

- *Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare, matérialisé sur le règlement graphique, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée. Il ne sera exigé que 0,5 place par logement en zone UBa.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres de la gare, matérialisé sur le règlement graphique, il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les autres cas, il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- Une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence...

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UB.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

- **3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UC est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales du PLU.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe en annexe du PLU.
- Une zone d'aléa faible à moyen du PPRI Vallée du Grand Morin, matérialisé sur le plan des servitudes d'utilité publique disponible en annexe du PLU.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UC.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination « habitation » : hébergement.
- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  Salles d'art et de spectacles.
  Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les surélévations et extensions des bâtiments existants sous réserve d'une intégration justifiée à l'environnement local notamment pour éviter un effet d'alignement monotone des façades.

- Les bureaux qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 55 m2.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard

de chaque parcelle ainsi divisée, en dérogation des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 d'emprise au sol.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions à usage d'habitation sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques situés en annexe :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE UC.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

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

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du

présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur exprimée en nombre de niveaux construits est limitée à deux, sous-sols éventuels non compris.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point médian du sol naturel avant travaux.

La hauteur totale des constructions annexes accolées ne doit pas excéder 4 mètres.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.
Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- Sur ou en retrait des autres limites.

En cas de retrait par rapport aux limites, la construction doit être implantée :

- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- À 4 mètres minimum des limites séparatives, dans le cas contraire. En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessus, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune.

Annexes :

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Le bassin des piscines fixes doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UC.1
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux, non contigus une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

Les annexes et constructions à usage autre que l'habitation doivent être :

- Soit accolées à la construction principale ;
- Soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de cette construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

ARTICLE UC.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

a) Toitures

Pentes :

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :
- Une insertion paysagère de qualité
- La récupération des eaux pluviales
- Que la construction soit à haute performance énergétique

Les toitures en terrasses sont autorisées sans condition particulière pour les garages.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux :

À l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

b) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur. Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

c) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les fenêtres de toit et les lucarnes en façade sont autorisées pour l'extension d'une construction existante.

Sur jardin, seules sont autorisées les fenêtres de toit, à une hauteur supérieure à 1,80 m mesurée depuis le plancher de la pièce à éclairer.

d) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.
Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, disponible dans les dispositions générales du présent règlement.

e) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;

- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m2 est autorisée comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur. Il n'est pas fixé de pente. Les matériaux doivent avoir l'aspect du zinc, de l'aluminium, du polycarbonate, de la tuile ou élément verrier.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

f) Clôtures et portails : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 50, excepté s'il s'agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l'approbation du PLU.

Clôtures sur voies ou cours communes :
Les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie.
- Soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC- aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- Soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

g) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation, de système de chauffage, ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit. Ces aménagements doivent être dissimulées par un accessoire adapté, et doit être le moins visible possible du voisinage.

Pour rappel, l'article R421-17 du code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit réalisée pour ce type d'aménagement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article UC.4.2, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Selon l'article 671 du code civil, il est rappelé :

- *Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.*
- *Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.*

Surface de pleine terre : 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UC6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec

le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.
Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « plantations d'alignement » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UD comporte des voiries dégradées, lesquelles ne peuvent en l'état servir de support d'urbanisation. Toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

La zone UD est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des bâtiments remarquables, dont la liste est disponible dans les dispositions générales.
- Des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysages à protéger, identifiés au document graphique réglementaire.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe dans les annexes du PLU.
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des emplacements réservés, matérialisés sur le règlement graphique.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UD.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après (les prairies sont classées au titre de la loi paysage) :

- L'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Le changement de destination des constructions à destination d'hébergement hôtelier ou de bureau.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger» sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en dérogation des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 d'emprise au sol.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE UD.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UD.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

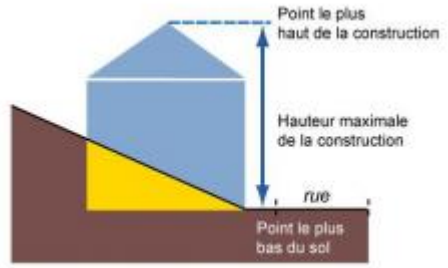
La hauteur exprimée en nombre de niveaux construits est limitée à deux, sous-sols éventuels non compris.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point médian du sol naturel avant travaux.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 20 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Les niveaux semi-enterrés sont autorisés pour répondre à des impératifs techniques ou pour s'adapter à la configuration du terrain.



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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UD.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades et pignons des constructions devront être implantés dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la voie publique et avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie principale est applicable pour les annexes.

Pour les constructions en fonds voisin, la bande de 30 mètres est également comptée à partir de la voie publique et non à partir de l'accès à la parcelle.

Un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques devra aussi être respecté pour les constructions en fonds voisin.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique existante**,** seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie publique ou à une voie privée ou à une voie privée à statut public se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci- dessus.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UD.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes isolées qui sont liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait

Annexes :

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, l'annexe doit être implantée avec un recul minimum égal à 2,5 mètres.

Le bassin des piscines fixes doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessus, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UD.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux une distance minimale de 10 mètres doit être respectée.

Les annexes et constructions à usage autre que l'habitation doivent être :

- Soit accolées à la construction principale ;
- Soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de cette construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UD.1.

ARTICLE UD.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes :

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés, même si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :
- Une insertion paysagère de qualité
- La récupération des eaux pluviales
- Que la construction soit à haute performance énergétique

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux :

À l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

b) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur. Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

c) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

d) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, disponible dans les dispositions générales du présent règlement.

e) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre. Il n’est pas fixé de pente. Les matériaux doivent avoir l’aspect du zinc, de l’aluminium, du polycarbonate, de la tuile ou élément verrier.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m2 est autorisée comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

f) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 80, excepté s’il s’agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l’approbation du PLU.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- Soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit dont la couleur est similaire à la construction principale. La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie.

- Soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC- aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- Soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives : Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie constituée d'essences locales. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit de panneaux de bois ou présentant l'aspect du bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

g) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation, de système de chauffage ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit. Ces aménagements doivent être dissimulés par un accessoire adapté et doit être le moins visible du voisinage.

Pour rappel, l'article R421-17 du code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit réalisée pour ce type d'aménagement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Protections :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 1.2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu**.** Les espèces locales et les vergers seront privilégiés.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies vives autorisées à l'article UD.4.2, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Selon l'article 671 du code civil, il est rappelé :

- *Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.*
- *Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.*

- Dispositions inscrites au règlement graphique :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Surface de pleine terre : 65% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à

mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UD6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- Une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence...

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UD.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

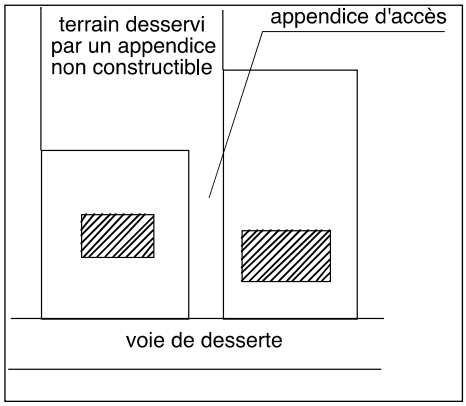
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Le long des voies dont la viabilité est insuffisante, aucune construction principale nouvelle ne sera autorisée, en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

La création de voies privées nouvelles ou d'appendices d'accès est interdite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UD.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « plantations d'alignement » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UE est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des cheminements piétons et cyclables à créer ou à préserver, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe dans les annexes du PLU.
- Des zones humides avérées, de classe A, dont le sous-secteur UEzh a été créé à cet effet.
- Des plantations d'alignement à conforter, matérialisées sur le règlement graphique.
- Des emplacements réservés, matérialisés sur le règlement graphique.
- Une zone de bruit liée à la présence de la RD934, matérialisée sur le plan des servitudes.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UE.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, touristique, cinéma.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

- Les constructions à usage agricole, d'activités industrielles, d'entrepôts, de commerces et d'activités artisanales.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » : Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles ci-après : l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.

Dans le sous-secteur UEzh :
Les constructions autorisées citées ci-avant sous condition que soit mis en place le principe d'éviter, réduire, compenser, accompagner.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les logements, à condition qu'ils soient justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité et qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble lié à l'implantation d'équipements collectifs ».

- Les bureaux à condition qu'ils soient en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions particulières aux « plantations d'alignement » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en dérogation des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 d'emprise au sol.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
    - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
    - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions seront autorisées uniquement si le principe d'éviter, réduire, compenser, accompagner est mis en place.

- Les constructions au sein de l'arrêté préfectoral n°2013/DRIEE/144 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces animales protégées, dans le cadre des projets de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Trois Ormes » et de Coupvray sur les communes voisines de Coupvray et de Magny-le-Hongre, sont autorisées sous condition que la dérogation soit confirmée par l'autorité compétente, et que la compensation soit effectuée. La compensation peut s'effectuer à l'échelle de l'intercommunalité.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE UE.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'hôtel et de bureaux ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

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

- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UE.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les façades des constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- Soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UE.1.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions peuvent être implantées de la manière suivante :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur une limite séparative et en retrait des autres limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UE.1.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, jointe en annexe.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe du PLU), sont applicables les recommandations reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

L'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- D'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- D'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :

- Une insertion paysagère de qualité
- La récupération des eaux pluviales
- Que la construction soit à haute performance énergique

Surface de pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit

apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UE6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

1 - Accès

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2 - Voies

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum en cas de sens unique, et de 7 mètres pour les voies en double sens de circulation.

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

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UE.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UX est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette « construire en milieu argileux » est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation est disponible dans les annexes du PLU.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UX.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations du sol qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « logement » : hébergement.

- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé à l'article UX.1.2.1.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les logements, à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité.

- Les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 d'emprise au sol.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
    - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,

- En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE UX.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait soit :

- D'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement de la RD 934 ;
- D'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

À l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées, destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc.), les constructions neuves doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UX.1 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- À l'exception des limites de zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit en retrait d'au moins 5 mètres. En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 5 mètres minimum est imposé.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;

- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

ARTICLE UX.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

a) Enduits extérieurs, couleurs matériaux et toitures

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

b) Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m, sauf en cas de justification de sécurité et s'il s'agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l'approbation du PLU.

Sur le domaine public comme en limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues – de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures sur limites latérales et limites de fond de parcelle en contact avec des zones urbaines mixtes devront être doublées de haie vive.

c) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : - l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe du PLU), sont applicables les recommandations reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article UX.4.2, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Les clôtures sur le domaine public et en limites séparatives devront être doublées de haie vive.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Selon l'article 671 du code civil, il est rappelé :

- *Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.*
- *Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.*

Surface de pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, aménagement ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UX6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- Une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence...

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UX.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

1 - Accès

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, avec un minimum de 3,5m.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2 - Voiries

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 8 mètres au minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UX.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

- Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

-	Zone 1 AUx	d'extension urbaine à vocation principale d'activités
-	Zone 2 AU	d'extension urbaine différée à vocation principale de logements
-	Zone A	naturelle agricole
-	Zone N	naturelle protégée

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de Z.A.C. sous réserve d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales.
- Une orientation d'aménagement et de programmation, matérialisée sur le règlement graphique.
- Des emplacements réservés, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer, matérialisés sur le règlement graphique.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

*

* *

SECTION I

ARTICLE 1AUx.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toutes les constructions, installations, occupations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à condition sont autorisées.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « logement » : hébergement.

- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé à l'article 1AUx.1.2.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et sous réserve des dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les logements, à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité.

- Les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.

- Les éoliennes, à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture, dans la limite de hauteur prescrite à l'article 3.2.

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE 1AUx.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUx.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite globale de 40m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article 1AU.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale au faîtage.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
- À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article 1AU.1.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait :
- D'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement de la RD934 ;

À l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées, destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc.), les constructions neuves doivent être implantées en retrait d'au moins 6m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la liste globale de 40m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du PLU ;
  - À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article 1AU.1 ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- À l'exception des limites des zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire ;
  - Soit sur une limite séparative latérale,
  - Soit en retrait d'au moins 5 mètres. En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 5 mètres minimum est imposé.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite globale de 40m² d'emprise au sol, réalisées dans le prolongement des constructions existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du présent PLU ;
  - À la reconstruction d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article 1AU.1.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 1AUx.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord. Les constructions nouvelles doivent respecter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

a) Enduits extérieurs, couleurs matériaux et toitures

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

b) Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,50 m, sauf en cas de justification de sécurité et s'il s'agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l'approbation du PLU.

Sur le domaine public comme en limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, excepté mention contraire sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues – de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures sur limites latérales et limites de fond de parcelle en contact avec des zones urbaines mixtes devront être doublées de haie vive, excepté mention contraire sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

c) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : - l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe du PLU), sont applicables les recommandations reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclables,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUx.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Surface de pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUx.6 – STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article 1AU6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Construction à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Construction à usage commercial :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m2 de surface de plancher.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- Une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence...

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

- Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il est exigé 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une surface minimale de 3m² pour le local.

- Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics :

Il est exigé 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

- Constructions à usage d'établissement scolaires :

1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Nombre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
Les normes doivent être conformes à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUx.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUx.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n’est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AU.

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de Z.A.C. sous réserve d'un aménagement d'ensemble.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU, le PLU devra être révisé, modifié ou mis en compatibilité par déclaration de projet.

La zone 2AU est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales.
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des emplacements réservés, matérialisés sur le règlement graphique.

*

* *

SECTION I

ARTICLE 2AU.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 2AUx.1.2.1, et notamment :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 2AU.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU.7 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin partie aval, approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone A est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette « construire en milieu argileux » est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation est située dans les annexes du PLU.
- Des zones humides avérées, de classe A, pour lesquelles un sous-secteur « Azh » a été créé.
- Des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, matérialisé sur le règlement graphique.
- Des bâtiments remarquables dont la liste est disponible dans les dispositions générales du présent règlement.
- L'aléa faible à fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) vallée du Grand Morin Aval, matérialisé sur le plan des servitudes d'utilité publique disponible en annexe du PLU.
- Des cheminements piétons ou cyclables à préserver et à créer, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des zones de bruit liées à la présence de l'A4, l'avenue de Montguillon et la RD934, matérialisées sur un plan en annexe du PLU.
- Des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, matérialisé sur le règlement graphique.

*

* *

SECTION I

ARTICLE A.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article A.1.2, et notamment :

- Toute nouvelle construction dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités artisanales, industrielles, et de bureaux,
- Les activités commerciales, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les entrepôts, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier sauf cas visé à l'article A.2.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles ci-après :

- L'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.
- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

- En outre, dans le sous-secteur Azh, sont interdits :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.
L'occupation du sol ne peut être que naturelle.
Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dans les zones potentiellement humides, zone B, une étude floristique et/ou pédologique doit avérer l'absence de zones humides avant tout projet. Dans le cas contraire, la réglementation appliquée est celle du sous-secteur Azh.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, et sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.

- Pour la destination « habitation » et sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

Le logement et l'hébergement, à condition que ces derniers soient nécessaires au logement des exploitants ruraux, intégrés aux bâtiments existants ou qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier, et qu'il soit lié aux besoins des exploitants agricoles.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

- L'aménagement et l'extension, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, des habitations existantes, légalement autorisées, lors de la publication du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme « d'espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme « d'espace paysager à protéger » est autorisé.

- **Sont autorisés dans le secteur de zones à enjeux prioritaires, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous condition que le principe éviter-réduire-compenser soit mis en place :**

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions à usage d'habitation sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres.

- En application de l'arrêté préfectoral 01 DAI 1 CV 047, du 23 mars 2001, toutes les constructions à usage d'habitation sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques réglementaire :
  - En bordure de l'avenue de Montguillon : une bande de 250 mètres.

  - Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE A.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 15 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- 8 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point médian du sol naturel avant travaux.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les séchoirs, les silos, etc.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement, ou égal à celui d'une construction voisine existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres et de 30 mètres maximum par rapport aux limites séparatives.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance maximale entre deux constructions non contiguës est de 20 mètres.

ARTICLE A.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

À l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2.

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30° et 45°.

c) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

De manière générale sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, jointe en annexe.

d) Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures devront être constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

e) Dispositions diverses :

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert). Le blanc pur est interdit.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Dispositions inscrites au règlement graphique :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au règlement graphique sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme « Espace Paysager à Protéger » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » :

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Des écrans végétaux devront être réalisés aux abords des bâtiments agricoles, en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement.

Ces derniers associeront des arbres de haut jet, des arbres traités en cépée et des arbustes, avec un mélange d'essences régionales à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable dans le cadre d'aménagement ou d'extension mesurées de constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE A.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface. À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N se décline en plusieurs secteurs :

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin partie aval (approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone N comporte des zones humides fonctionnelles prioritaires identifiées par le SAGE des Deux Morin.

La zone N est concernée par :

- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux, dont la plaquette construire en milieu argileux est disponible dans les dispositions générales.
- Des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des bâtiments remarquables, dont la liste est disposition dans les dispositions générales du présent règlement.
- Des zones potentiellement humides, de classe B, dont la carte de localisation se situe en annexe du PLU.
- Des zones humides avérées, de classe A, pour lesquelles un sous-secteur « Nzh » a été créé.
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques, dont le périmètre impactant la commune est disponible en annexe du PLU.
- L'aléa faible à très fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) vallée du Grand Morin aval, matérialisé sur le plan des servitudes d'utilité publique disponible dans les annexes du PLU.
- Des constructions à conforter pour lesquelles un sous-secteur « Ne » a été créé.
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, matérialisé sur le règlement graphique.
- Des cheminements piétons ou cyclables à préserver et à créer, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des plantations d'alignements à conforter, matérialisés sur le règlement graphique.
- Des arbres remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le règlement graphique.
- Une zone de bruit liée à la présence de l'A4, matérialisée sur le règlement graphique.

*

* *

SECTION I

ARTICLE N.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

1.1 - Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article N.1.2, et notamment :

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, et de bureaux,
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- La création de constructions à usage d'activités agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » : Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles ci-après : l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger », sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire.

- En outre, dans le sous-secteur Nzh :

  Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

  Sont interdits :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.
L'occupation du sol ne peut être que naturelle.
Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.
Sont interdits en zone Nzh :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,

- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dans les zones potentiellement humides, zone B, une étude floristique et/ou pédologique doit avérer l'absence de zones humides avant tout projet. Dans le cas contraire, la réglementation appliquée est celle du sous-secteur Nzh.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

En zone N, hormis les secteurs Ne, sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone N :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'extension ou la construction d'installation spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- Les constructions nécessaires à la gestion forestière à condition que la construction s'intègre parfaitement dans le site naturel et qu'elle ne présente pas plus de 25 m2 de surface de plancher.

En secteur Ne, sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur Ne :
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité hippique.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et aux « plantations d'alignement » :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 5.2, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

- L'aménagement et l'extension, ainsi que les annexes, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, des habitations existantes, lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Sont autorisés dans le secteur de zones à enjeux prioritaires, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous condition que le principe d'éviter-réduire-compenser soit mis en place :**

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
  - En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres,
  - En bordure de Nationale 34 (RD 934) : une bande de 100 mètres

- En application de l'arrêté préfectoral 01 DAI 1 CV 047, du 23 mars 2001, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
  - En bordure de l'avenue de Montguillon : une bande de 250 mètres.

- Les sous-sols sont autorisés sous condition qu'un cuvelage étanche soit réalisé afin de lutter contre les inondations par remontées de nappes.

ARTICLE N.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N.3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

En secteur Ne, pour les constructions et installations en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date à laquelle le PLU est opposable.

- La création d'annexes* est autorisée dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le reste de la zone N, l'extension des constructions existantes, légalement autorisées, à l'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% d'emprise au sol.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point médian du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation dans le volume existant sans changement de destination d'une construction existante.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'exception des extensions et des annexes*, les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement avec un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, celle-ci doit être réalisée en rez-de-chaussée dans le prolongement de la construction existante, avec une marge de recul au moins égale à celle de la construction existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée à partir de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres,

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- Soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée avec un recul minimum égal à 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments principaux, non contigus, est limitée à 10 mètres.

ARTICLE N.4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- L'usage de plaque béton avec ossature apparente et de bardage métallique ou en tôle est interdit.

- Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes :

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir :
- Une insertion paysagère de qualité
- La récupération des eaux pluviales
- Que la construction soit à haute performance énergétique

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux :

À l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m2. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique-creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Le choix des coloris sera effectué dans la palette de couleurs du CAUE, disponible dans les dispositions générales du présent règlement.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m2 est autorisée comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur. Il n’est pas fixé de pente, les matériaux doivent avoir l’aspect du zinc, de l’aluminium, du polycarbonate, de la tuile ou élément verrier.

Les matériaux de type tôle ondulée sont interdits.

g) Clôtures et portails : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 80, excepté s’il s’agit de garantir une continuité visuelle avec un mur existant à l’approbation du PLU.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- Soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives : Les clôtures devront être constituées :

- Doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- Soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie constituée d'essences locales. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- Soit de panneaux de bois ou présentant l'aspect du bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées. Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants : l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au règlement graphique sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au règlement graphique comme « Espace Paysager à Protéger » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et aux « plantations d'alignement » :

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 1.2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Malgré toutes dispositions contraires, cet article entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

- Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette disposition est exclue.

Surfaces en pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 – STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005

pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions, de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres). Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, plus dégagement, doit être prévue.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article N6 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans un rayon de 500mètres de la gare, matérialisé sur le règlement graphique, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les autres cas, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

SECTION III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE N.8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - 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 être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif (eaux usées – eaux pluviales) est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public.

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

À l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Desserte téléphonique, numérique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *