

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Commune de Briis sous Forges

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1



### 3. Règlement écrit de zones

Document approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 juin 2016

Commune de Briis sous Forges

Mairie  
Place de la Libération  
91490 BRIIS SOUS FORGES  
Tél. : 01 64 90 70 26  
fax : 01 64 90 79 65

SIAMurba  
6 bd du général Leclerc  
91470 LIMOURS  
tél : 01 60 12 69 00  
fax : 01 60 10 82 50

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II</b>	<b>Dispositions par zones</b>	<b>7</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les zones urbaines</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone UA..... 8</li> <li>Zone UB..... 22</li> <li>Zone UH..... 34</li> <li>Zone UL..... 46</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Les zones A Urbaniser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 1AU..... 54</li> <li>Zone AUI..... 66</li> <li>Zone 2AU..... 74</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Les zones Agricoles et Naturelles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone A..... 78</li> <li>Zone N..... 86</li> </ul> </li> </ul>	
<b>TITRE III</b>	<b>Dispositions diverses</b>	<b>94</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés..... 95</li> <li>Espaces boisés classés..... 97</li> <li>Recommandations sur les zones soumises à risques d'inondations 98</li> </ul>	
<b>Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lexique 100</li> <li>Liste indicative des essences végétales locales recommandées 106</li> </ul>	
<b>Charte</b>	Charte d'objectifs environnementaux	110

---

# **TITRE I :**

## **INTRODUCTION**

---

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Briis sous Forges.

## **Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **2.1. SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L 111.6. relatif aux routes à grande circulation. Sont concernées l'A10 dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie et la RD97 dans sa partie déviée dans une bande de 75 m de part et d'autre de la voie. Celle-ci est réduite à 40 m dans la zone UL.

*La pièce n°8bis du dossier de PLU* contient une étude d'aménagement sur les deux secteurs d'urbanisation concernés le long de ces voies : la zone 1Aua de la Vieille terrière et la zone 2AU et UI de la Croix Rouge. Cette étude permet de mettre en œuvre et justifier les dispositions adaptées à la bonne intégration des aménagements dans ces sites.

- Les servitudes d'Utilité Publique répertoriées et localisées sur le plan des servitudes.

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles
- Au droit de préemption urbain
- Aux périmètres reportés au plan des périmètres particuliers en annexe.

- les règlements de certains lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **2.2. LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS S'AJOUTENT AUX RÈGLES PROPRES AUX PLANS D'OCCUPATION DES SOLS.**

- **La réglementation sur l'archéologie préventive** : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire. Les sites connus sont repérés dans les annexes au plan des périmètres particuliers.
- **La Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000—modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015** :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, pour les constructions destinées à l'habitation suivantes :

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

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
A10	300m
Voie SNCF	300 m
RD97	30 m
RD 131	30 à 100 m

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

## Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES ZONES,

- **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### 3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- aux élargissements de voies,
- aux installations et équipements d'intérêt général
- à la création de voies, de cheminements piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique.

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

### 3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTÈGE CERTAINS ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS

**Les terrains boisés classés et plantations à protéger** sont repérés sur les documents graphiques.

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement et sont complétés par les dispositions des articles 13 de ce règlement.

### 3.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, il est possible d'identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ces éléments sont identifiés dans la pièce n°9 du PLU sur un plan particulier et sont complétés, pour la plupart, de fiches descriptives.

## **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU PLU**

---

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

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues dans les cas ci-dessous :
  - **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 :**
    - 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 ;
    - 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 ;
    - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
  - **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 :**
    - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
    - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
    - 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**

---

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ainsi, dans les zones connues pour être sujettes à des inondations en raison de débordements ou ruissellement, la reconstruction sera systématiquement refusée.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

## **Article 6 – LES ARTICLES DU REGLEMENT**

---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

<b>Article 1</b>	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>
<b>Article 2</b>	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
<b>Article 3</b>	<i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>
<b>Article 4</b>	<i>Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)</i>
<b>Article 5</b>	<i>Superficie minimale des terrains constructibles— Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 6</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
<b>Article 7</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
<b>Article 8</b>	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
<b>Article 9</b>	<i>Emprise au sol des constructions</i>
<b>Article 10</b>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Article 11</b>	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
<b>Article 12</b>	<i>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>
<b>Article 13</b>	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
<b>Article 14</b>	<i>Coefficient d'Occupation des Sols— Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 15</b>	<i>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
<b>Article 16</b>	<i>Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques</i>

---

# **TITRE II :**

## **DISPOSITIONS PAR ZONES**

---



---

# Zone UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- au centre ville de Briis sous Forges. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et accueille les fonctions traditionnelles d'un centre ville : habitat, commerces, équipements, espaces publics structurants.
- au cœur du hameau de Chantecoq

Elle englobe en grande partie un bâti ancien qui se caractérise par :

- une implantation généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.
- des hauteurs de bâtiments de R+2.

Certaines constructions remarquables sont identifiées comme présentant un intérêt identitaire, patrimonial et historique à préserver.

## DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre ville ou de cœur de hameau (Chantecoq)

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

- Maintenir la centralité du secteur à travers la diversité des fonctions urbaines autorisées et notamment des commerces ou services de proximité et la valorisation des espaces publics et de circulation.

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UA 2,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques, ou de la gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

#### *Dans les secteurs sensibles à des risques d'inondations, identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers*

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMIS les aménagements, les constructions et installations non énumérées à l'article UA 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- et des conditions particulières suivantes :
  - Les installations classées soumises à déclaration si elles sont compatibles avec un quartier d'habitation et conformes aux normes en vigueur.

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques,
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UA 1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- Les équipements publics ou collectifs s'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importantes pour le voisinage
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

### **Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers**

- Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.  
Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

### ***Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :***

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

## **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### 3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public ...)

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Au moins une partie des constructions devra être implantée à l'alignement (façades, pignons).

### EXEMPTIONS :

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

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

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

**A - Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :**

- Sur les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :  
La construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives.
- Sur les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :  
La construction est autorisée :
  - jusqu'aux limites séparatives latérales
  - en retrait de(s) limite(s). Dans ce cas elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :
    - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)
    - à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire.

## B - Au-delà de la bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :

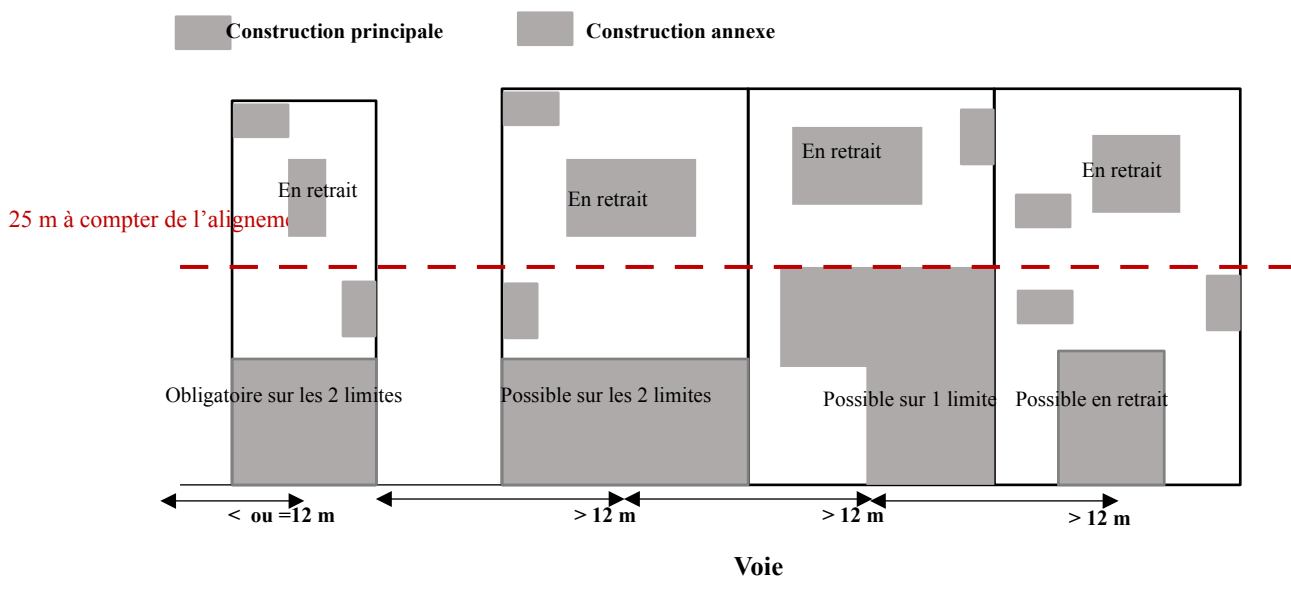
Seules les constructions en retrait des limites pourront être autorisées. Elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)
- à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire.

## LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
  - En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

## EXEMPLES D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DES CONSTRUCTIONS



## EXEMPTIONS :

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

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des vues (cf lexique)
- La hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures, avec un minimum de 8 mètres si la façade du bâtiment haut comporte des ouvertures et de 4 mètres si elle n'en comporte pas.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- L'aménagement et la reconversion de bâtiments ne respectant pas ces règles

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

### LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

### LES BATIMENTS EXISTANTS ET LEURS EXTENSIONS

Lorsque l'emprise des bâtiments dépasse 50 % de la surface du terrain, des extensions de moins 20 mètres carrés d'emprise pourront être autorisées. Ces extensions ne sont valables qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### RAPPELS (Cf lexique) :

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

### GENERALITES :

Les hauteurs des constructions devront respecter l'une ou l'autre des dispositions suivantes, afin de respecter l'ordonnancement bâti et les proportions par rapport à l'espace public :

- La hauteur de la construction ne peut excéder 12 mètres.
- la hauteur de la construction ne peut excéder celle de la construction voisine mitoyenne, si elle est supérieure à 12 mètres.

### Les bâtiments annexes

Les hauteurs de constructions annexes à l'égout du toit ne peuvent excéder 3 mètres.

## EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité.

### II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS

#### Les toitures

- Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester le plus proche possible de celles du quartier

#### Pentes

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### Ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.

- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'utilisation de lucarnes à fronton et châssis est seule autorisée avec des dimensions réduites. Les châssis et lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture. Les balcons en surplomb et les saillies sur le domaine public sont interdits.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Des ouvertures en châssis de toit pourront être autorisées.

#### Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux d'aspect tuile plate rectangulaire terre cuite ou d'aspect ardoises sera préconisé.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

#### Les façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.



- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

### Les matériaux

- Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type industriel sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

### **Les clôtures :**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.
- Les clôtures composées de palissades pleines sont interdites.
- Sur les voies et le domaine public :  
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
  - soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
  - soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.
- En limite séparative  
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois ou métal doublés de haies d'essences locales.

## **III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **Les toitures**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### Pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

### Ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- *Sur les façades donnant sur les voies :*  
L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.  
Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- *Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :*  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

### Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, la teinte et la densité des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est autorisée dès lors :

- qu'ils sont posés à l'affleurement des tuiles,
- que leur impact réfléchissant dans le paysage est limité,
- qu'ils sont alignés verticalement sur les ouvertures basses
- qu'ils sont incorporés dans les toitures ou parties de toitures non visibles depuis les voies publiques et privées, dans la mesure du possible.

### **Les façades**

- Les constructions nouvelles devront veiller à s'harmoniser par leur proportion, leurs teintes et les matériaux utilisés à celles plus traditionnelles existant dans l'environnement immédiat.
- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les pignons aveugles devront être traités dans la même finition que la façade principale et faire l'objet d'un dessin d'enduit accompagné d'un treillage, sans débords sur la propriété voisine.

### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)

- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

## Les clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur les voies :  
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
  - soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
  - soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), préférées aux essences de type thuya.
- En limite séparative  
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois ou métal doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

## Les antennes, paraboles et ouvrages techniques extérieurs :

Les antennes seront de préférence placées sous combles si les conditions de réception le permettent. Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

## **IV. ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## **EXEMPTIONS**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou

de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES :

- Habitat 2 places par logement de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places par logements au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Services et Activités 50 % de la surface de plancher
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

### MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **GENERALITES**

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural et végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences de même type
- Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

### **EXEMPTIONS**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

## **Zone UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Ces zones concernent les ensembles résidentiels et zones d'habitat dominant du centre Bourg.*

### **DESTINATION DE LA ZONE**

*Ces zones englobent une grande partie du bourg et sont destinées à accueillir les fonctions d'habitat, d'activités intégrées à l'environnement résidentiel, les services et équipements liés à la vie locale.*

### **OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.*
- Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.*
- Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.*

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- les implantations nouvelles et changements de destination :
  - de bâtiments à vocation industrielle, artisanale, commerciale pouvant générer des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, environnementale ou de circulation
  - d'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravansings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article 151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

#### *Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers*

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMIS les aménagements, les constructions et installations non énumérées à l'article UB 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- et des conditions particulières suivantes :
  - Les activités de bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement

- Les installations classées uniquement si elles sont soumises à déclaration, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UB 1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- Les équipements collectifs qui ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importantes pour le voisinage résidentiel.
- Les équipements publics
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

### **Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers**

- Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.  
Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

### ***Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :***

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :



- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

## DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

## ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées :*

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau

#### *Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, ...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions seront implantées à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des voies
- 9 mètres de l'axe des voies ou chemins.

### **EXEMPTIONS :**

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

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

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

**A - Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :**

- Sur les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :  
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives
- Sur les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :  
La construction est autorisée sur, au plus, 1 limite séparative.  
En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, les constructions doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :
  - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)

- à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire

## **B - Au-delà de la bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :**

Seules les constructions principales en retrait des limites pourront être autorisées. Elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

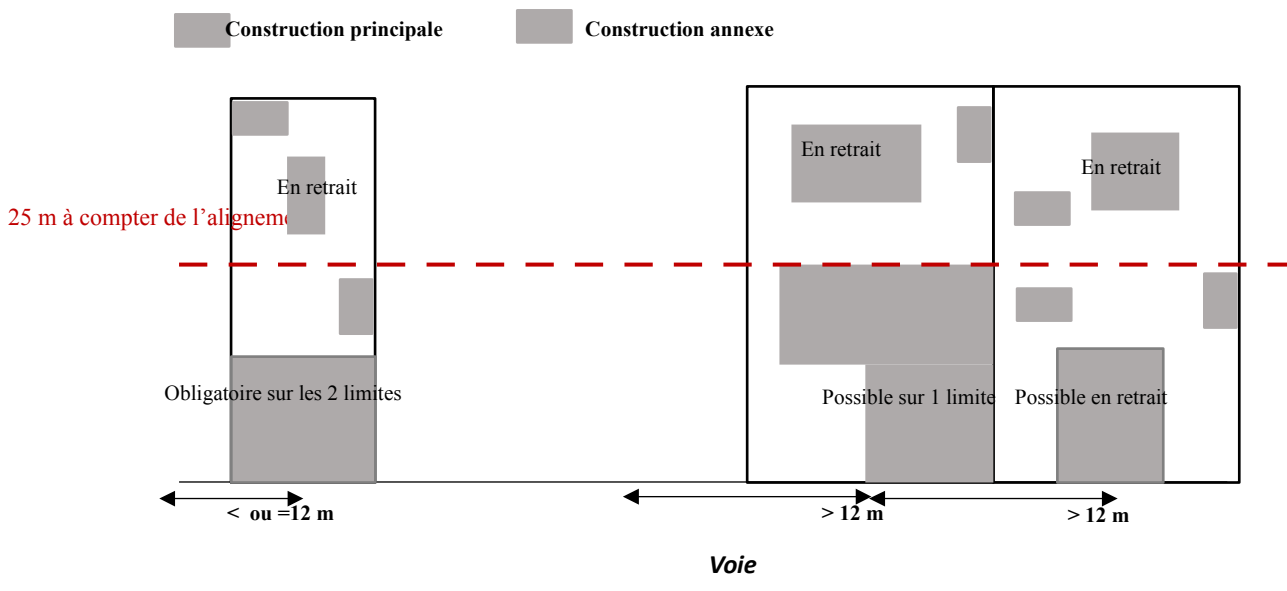
- 8 mètres si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

### **EXEMPLES D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DES CONSTRUCTIONS**



### **EXEMPTIONS :**

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

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade comporte des vues (cf lexique)

- 4 mètres si elle n'en comporte pas.

## **EXEMPTIONS :**

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

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

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

## **EXEMPTIONS :**

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **RAPPELS (Cf lexique) :**

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

### **GENERALITES :**

#### Les constructions principales

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.

#### Les bâtiments annexes

Les hauteurs de constructions annexes à l'égout du toit ne peuvent excéder 3 mètres.

### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles dans la limite des hauteurs de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.

## LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### *Les pentes*

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Elles pourront être adaptées en fonction de la présence d'un bâtiment mitoyen. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties minoritaires de la construction (emprise au sol inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache)
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

### *Les ouvertures*

- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.
- Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en toitures sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures basses.

### *Les matériaux*

L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées sont interdits.

## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en façades sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures existantes.

### *Les matériaux*

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers) , les clôtures pleines sont interdites
- Sur les voies :  
Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées :
  - soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, .. )
  - soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux (voir liste indicative en annexe du règlement).
- En limite séparative  
Les clôtures seront réalisées soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages, soit piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), soit de panneaux en bois d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :  
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

## LES ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les équipements publics

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
  - limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
  - de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.
- ... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion

harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et intégrant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat  
2 places par logement de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places par logements au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

### EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions et de réhabilitation de bâtiment existant sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues dans les généralités est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

## **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

- En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **GENERALITES**

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), au moins 50% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

### **EXEMPTIONS**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics



## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

## Zone UH

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Ces zones concernent les ensembles constitués par les hameaux disséminés sur le territoire communal :*

- Frileuse
- Le Coudray
- Launay-Maréchaux
- Mulleron
- Chantecoq

### DESTINATION DE LA ZONE

*Généralement issus d'anciennes fermes dont certaines sont encore en activité, ces hameaux se sont développés plus récemment sous forme d'habitations et de quelques activités intégrées au tissu résidentiel dominant.*

*Ces zones sont destinées à recevoir essentiellement les fonctions d'habitat et quelques activités limitées, compatibles avec l'environnement urbain et agricole qui les caractérisent.*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*Les dispositions réglementaires visent à faire évoluer le bâti existant dans les limites des zones urbanisées.*

## ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'activités industrielles,
- Les entrepôts en dehors de ceux liés aux exploitations agricoles.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ou de la gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, sauf dans le cas d'activités de réparation automobile existantes
- Les campings, caravanings et habitations légères.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMISES les constructions ou installations non visées à l'article UH1 :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du hameau,
- de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage
- du respect des distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- et des conditions particulières fixées ci-après :
  - Les activités économiques si elles sont liées à :
    - l'activité agricole, para-agricole (voir lexique en fin de règlement)
    - au tourisme rural (gîtes, hébergement touristique, vente de produits régionaux, etc.)
    - à l'hébergement hôtelier.

- Aux bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement
- Les installations classées uniquement si elles sont soumises à déclaration, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UH1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

### **Les éléments repérés au titre du L 151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :**

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. Une majoration des surfaces aménagées équivalentes à 50 % de la superficie autorisée par la COS est autorisée dans la limite des volumes existants.

## **ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où le secteur n'est pas desservi par le réseau public, un assainissement autonome pourra être admis conformément aux normes en vigueur et à la nature des sols (des études complémentaires pourront être demandées au moment de l'instruction de l'autorisation). Cet aménagement sera réalisé à la charge du pétitionnaire et sera conçu de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **Eaux résiduaires agricoles :**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, ...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres de l'axe des voies

### **EXCEPTIONS :**

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

## **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

La construction est autorisée sur, au plus, 1 limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 4 mètres dans le cas contraire.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
- En retrait de plus de 4 mètres dans les autres cas.

## EXCEPTIONS

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

## ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 4 mètres si elle n'en comporte pas.

De plus, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au terrain naturel avant travaux.

### GENERALITES :

- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions principales ne peut excéder 8,50 m mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).
- La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

## EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles dans la limite des hauteurs de bâti existant.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.  
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

### LES TOITURES

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Elles pourront être adaptées en fonction de la présence d'un bâtiment mitoyen. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### *Les ouvertures*

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
  - Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en toitures sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures basses.

#### *Les matériaux*

- L'emploi de matériaux de type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit, excepté pour les bâtiments agricoles.



## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage agricole. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sur les voies :  
Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées :
  - soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, .. )
  - soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux (voir liste indicative en annexe du règlement).
- En limite séparative :  
Les clôtures seront réalisées soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages, soit piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), soit de panneaux en bois d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :  
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

## Les antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 (du code de l'urbanisme) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative

dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat 2 places par logement de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places par logements au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la

construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 4 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

## **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être dans la mesure du possible conservés ou seront remplacés par des essences similaires.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les limites de propriété et clôtures seront constituées de haies d'essences locales.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

## **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront toutefois faire l'objet d'un traitement végétal en vue de leur intégration dans ces zones et leur environnement.
- Les équipements publics

---

## **ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UH15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE UH16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

## Zone UL

### CARACTERE DE LA ZONE

*Elles concernent des secteurs variés*

- *l'aire de services le long de l'A10 en limite avec Janvry*
- *les installations liées à l'Hôpital de Bligny*
- *l'emprise de la gare autoroutière*
- *le pôle d'équipements situé au Sud de l'agglomération de part et d'autre de la RD 131.*
- *le cimetière*
- *la déchetterie*
- *la médiathèque et la mare.*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Ces zones sont des secteurs d'équipements ou de services collectifs ou d'activités spécifiques liées à la présence de grandes infrastructures de transports et de pôles d'échanges (gare et aire autoroutières).*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.*

## ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'habitat :*

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics et collectifs.

#### *En matière d'activités :*

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, de services et bureaux, et d'hébergement hôtelier en dehors de celles admises à l'article 2
- les installations classées nouvelles.

#### *En matière d'équipements ou de loisirs :*

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques en dehors de ceux autorisés à l'article 2.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les secteurs bordant l'A10 et la RD 97 sont soumis aux dispositions de l'article L111.6 du Code de l'Urbanisme. L'étude figurant en annexe 8bis du dossier de PLU permet d'adapter localement la bande inconstructible concernée.

**SONT ADMISES dans les conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- L'hébergement hôtelier, les activités commerciales, bureaux et services liés ou complémentaires aux équipements collectifs, aux activités existantes et aux pôles d'échanges de transports (gare autoroutière) existants à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Le stationnement de caravanes pour une halte de courte durée (48 heures).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.
- Les dépôts divers encadrés dans le cadre de structures intercommunales telles que les déchetteries

**Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :**

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

## **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Et les accès directs privés sur la RD97 sont interdits. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe dans le lexique du présent règlement).

## **ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où le secteur n'est pas desservi par le réseau public, un assainissement autonome pourra être admis conformément aux normes en vigueur et à la nature des sols (des études complémentaires pourront être demandées au moment de l'instruction de l'autorisation). Cet aménagement sera réalisé à la charge du pétitionnaire et sera conçu de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modifier le libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**



- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 2,50 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES à la zone UL liée à la gare autoroutière

Les constructions seront implantées à au moins 40 m de l'emprise de l'A10 (formée par la limite de la zone)

### EXCEPTIONS :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres

### Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (minimum de 1 m en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

## ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **RAPPELS (Cf lexique) :**

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

### **GENERALITES :**

#### Les constructions à usage d'habitation

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

#### Les autres constructions

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics, et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite des hauteurs maximales des bâtiments existants.

## ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Une attention particulière sera portée sur les aménagements et constructions réalisées dans les cônes de vues et perspectives depuis le sud vers le Bourg.
- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :  
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (*voir liste indicative en annexe du règlement*), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

### **ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.19 (CODE DE L'URBANISME)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m - dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranches de 50 places entamée avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

### GENERALITES

- Habitat 1 minimum de 2 places par logement
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

### EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

### MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### GENERALITES

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Le long de l'A10, la totalité de la marge de recul sera traitée en espaces verts, constitués de plantations diversifiées tant dans leur développement, leurs teintes et leur période de floraison. Elles seront choisies parmi des essences locales.

## **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

## Zones 1AU a, b, c

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit de zones à urbaniser, prévues à court ou moyen terme. Leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un projet d'ensemble portant sur la globalité de chaque zone et définissant un aménagement cohérent de la zone, **répondant aux orientations d'aménagement et de programmation.***

*Elles concernent 3 sites :*

- 1AUa : la Vieille Terrière,
- 1AUb : les Sablons,
- 1AUc : les Jardins Rebus.

### DESTINATION DE LA ZONE

*Ces zones sont destinées à recevoir des extensions de l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble prévu pour répondre aux objectifs du PADD. Ces extensions sont différenciées selon les programmes, vocations et organisation des schémas d'urbanisation à prévoir.*

*Des orientations d'aménagement et de programmation déclinent les principes d'aménagement de ces secteurs et les cibles recherchées en terme de Développement Durable.*

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### DANS TOUTES LES ZONES 1AU a, b, c :

#### SONT INTERDITS :

##### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public, ou aux aménagements paysagers.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONES :

Les constructions et installations mentionnées dans le tableau par :

☒ sont interdites sans conditions

\* sont interdites hors conditions énoncées à l'article 1AU 2

Zones	Habitat	Commerce	Artisanat	Bureaux et services	Hôtel	Industrie	Entrepôt	Agricole	Equipement
1AUa	*	☒	☒	*	☒	☒	☒	☒	
1AUb	*	☒	☒	*	☒	☒	☒	☒	
1AUc	*	*	*	*	☒	☒	☒	☒	

#### Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### DANS TOUTES LES ZONES 1AU a, b, c :

#### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements devront respecter les objets de la charte de développement durable annexé à la fin du présent règlement.
- Les secteurs bordant l'A10 sont soumis aux dispositions de l'article L111.6 du Code de l'Urbanisme. L'étude figurant en annexe 8bis du dossier de PLU permet d'adapter localement la bande inconstructible concernée.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONES :

Sous réserve d'un aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chacune des zones 1AU, les constructions et installations mentionnées dans le tableau par :

- ☒ sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation
- ✗ sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et des conditions particulières énoncées ci-après.

Zones	Habitat	Commerce	Artisanat	Bureaux et services	Hôtel	Industrie	Entrepôt	Agricole	Equipement
1AUa	☒	-	-	✗	-	-	-	-	☒
1AUb	☒	-	-	✗	-	-	-	-	☒
1AUc	☒	☒	☒	✗	-	-	-	-	☒

- Les activités de bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement
- l'aménagement des constructions existantes si elles ne compromettent pas l'aménagement global de chaque zone.

### Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

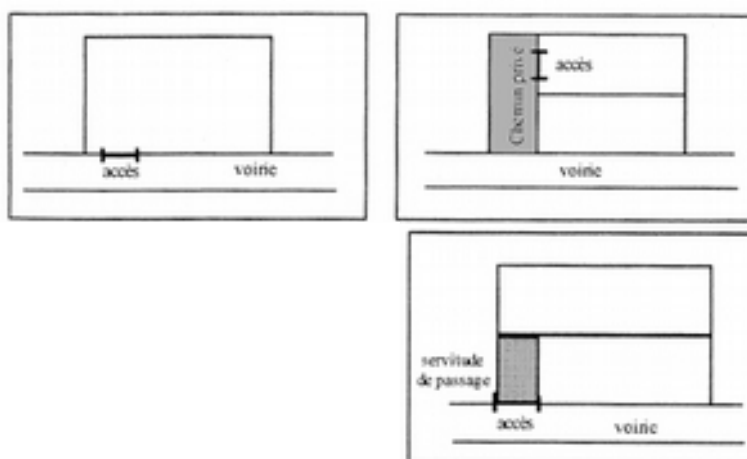
- Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées. Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

## ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

### DANS TOUTES LES ZONES 1AU a, b, c :

#### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à :

- 3,50 mètres d'emprise si elle dessert moins de 3 logements

- 6 mètres d'emprise si elle dessert 4 logements à 10 logements
- 8 mètres d'emprise si elle dessert plus de 10 logements

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront conformes aux coupes et illustrations figurant dans les orientations d'aménagement. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles. Leur largeur est de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe dans le lexique du présent règlement).

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES :**

---

Des principes de dessertes sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

En 1AUa, aucun accès direct privé ne pourra se faire sur la RD97.

## **ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **DANS TOUTES LES ZONES 1AU a, b, c et d :**

---

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.



## **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

## **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- Il sera recherché les meilleures solutions en terme d'économie d'énergie et d'approvisionnement par des énergies renouvelables en ce qui concerne le chauffage, l'éclairage, la production d'électricité ou d'eau chaude. Une charte d'objectifs annexée en pièce n°8 du PLU permet de compléter la nature des objectifs.

## **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **DANS LES ZONES 1AU a, b:**

Les constructions seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

### **DANS LA ZONE 1AU c,**

Les constructions seront implantées à au moins 2,50 mètres de l'alignement des voies.

### **EXEMPTIONS :**

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 m ou 2,50m, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux et à la sécurité.

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur la voie à partir de laquelle est établi l'accès automobile. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

## ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### DANS LA ZONE 1AU a, :

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les terrains d'une façade inférieure ou égale à 12m, les constructions pourront être implantées sur les deux limites séparatives. Pour les terrains dont la façade est supérieure à 12m, les constructions pourront s'implanter sur au plus une limite.

En cas de retrait, les constructions devront s'écarter d'une distance :

- au moins égale à 2 m s'il n'existe pas de vues (Cf. annexes)
- au moins 4 m dans le cas contraire.

### DANS LES ZONES 1AU b, c :

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions seront implantées sur au plus une limite séparative. En cas de retrait, elles devront s'écarter d'une distance :

- au moins égale à 2,50 m s'il n'existe pas d'ouvertures
- au moins 4 m dans le cas contraire.

### DANS toutes les zones 1AU

#### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

#### EXEMPTIONS :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées différemment avec un minimum de 1m, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante, à la qualité des lieux ou à la sécurité.

## ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8m en face de toute vue.

#### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics ou collectifs à caractère d'intérêt général
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### RAPPELS :

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

### DANS LA ZONE 1AU a:

#### Les constructions principales :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 8,5 mètres au faîtage.

Dans le cas de constructions d'habitation bénéficiant d'un financement de l'Etat (logements locatifs sociaux), la hauteur des constructions à destination sociale ne pourra excéder 11 mètres au faîtage.

#### Les bâtiments annexes :

La hauteur totale de constructions annexes ne peut excéder 3 mètres.

### DANS LA ZONE 1AU b:

#### Les constructions principales

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage.

#### Les bâtiments annexes

La hauteur totale de constructions annexes ne peut excéder 3 mètres.

### DANS LA ZONE 1AU c,

#### Les constructions principales

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage.

#### Les bâtiments annexes

La hauteur totale de constructions annexes ne peut excéder 3 mètres.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.

## LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### *Les pentes*

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

### *Les ouvertures*

- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.

### *Les matériaux*

L'emploi de matériaux de type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées sont interdits.

## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### *Les matériaux*

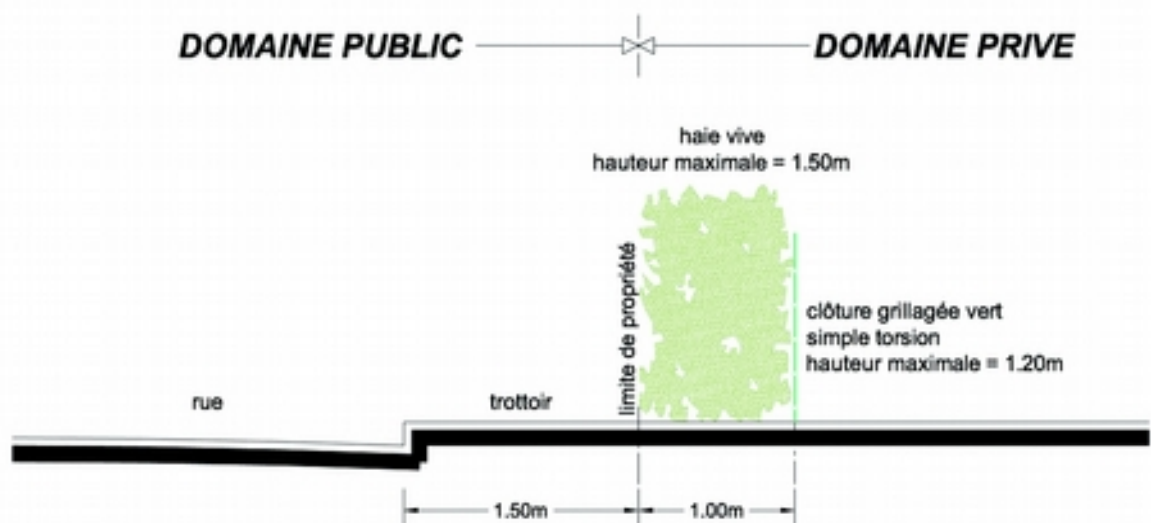
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

- Les clôtures en plaques aspect béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers), les clôtures pleines sont interdites
- Sur les voies :  
**En 1AUb, et c**  
Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées :
  - soit par un mur d'aspect pierres
  - soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, ..)
  - soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux.

**En 1AUa**, les clôtures sur le domaine public ou en limite des voies publiques ou privées seront réalisées selon le schéma suivant :



- En limite séparative  
Les clôtures seront réalisées soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages, soit piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), soit de panneaux en bois d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

## LES ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## EXEMPTIONS

- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m - dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement : 5 mètres.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat  
2 places par logement de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places par logements au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Dans le cas de logement financé avec une aide de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Autres  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

### EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions et de réhabilitation de bâtiment existant sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues dans les généralités est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

### MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

- En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### GENERALITES

- les dispositions concernant les plantations et espaces verts devront respecter les orientations d'aménagement et notamment :
  - en 1AUc pour le traitement des berges et des lisières boisées
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement paysager qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences de même type.
- Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

### EXEMPTIONS

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

## **Zone AUI**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Ces zones sont destinées à recevoir des activités économiques, des établissements techniques ou des équipements publics.*

### **DESTINATION DE LA ZONE**

*La vocation dominante d'activités y est privilégiée. Aussi, les dispositions réglementaires visent à :*

- *permettre aux activités et pôles d'activités de se développer*
- *renforcer leur attractivité à travers l'amélioration des accès et dessertes, la valorisation de leur qualité urbaine, architecturale et environnementale.*



## **ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### ***En matière d'habitat :***

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des installations autorisées.

#### ***En matière d'installations et de travaux divers :***

- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation ou déclaration préalable,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,

## **ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

### **SONT ADMISES sous réserve :**

- **D'un aménagement d'ensemble**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
  
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- Les constructions d'activités artisanales ou commerciales
- Les industries
- Les entrepôts
- Les activités de bureaux, services
- Les parcs de stationnement publics de véhicules,
- les constructions nouvelles soumises à autorisation ou déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- Les équipements collectifs.

## **ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à 4 mètres.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles devront avoir une emprise minimale de 8 m aménagée avec une chaussée d'au moins 5 m et des trottoirs ainsi que des rayons en plan sur axe au moins égaux à 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe dans le lexique du présent règlement).

## **ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

#### **Eaux pluviales :**

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

- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à au moins :

- 10 mètres de l'emprise de la RD 97
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

### **EXCEPTIONS :**

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

## **ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

**Exceptions :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (avec un minimum de 1 m en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

**ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.**

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres si la façade ne comporte pas de vue, cette distance est portée à 8 mètres dans le cas contraire.

**EXEMPTIONS :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

**ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS :** La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

**GENERALITES :**

La hauteur totale de toute construction ne pourra excéder 10 m .

**EXCEPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.

**ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Une attention particulière sera portée sur les aménagements et constructions réalisées dans les cônes de vues et perspectives depuis le sud vers le Bourg.
- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.

- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en terme de choix de matériaux et de pentes.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux, couleurs). Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées de grillages discrets, doublés de haies et plantations d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).
- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.
- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Des adaptations aux règles du présent article 11 pourront être apportées dans le cas de projets utilisant des matériaux ou formes urbaines destinées à garantir une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

## ARTICLE AUI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m - dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### GENERALITES

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat ponctuel</li> <li>• Activité</li> <li>• Autres</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un minimum de 2 places par logement</li> <li>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.</li> <li>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10% de la surface de plancher de l'établissement.</li> </ul> |
|--|---|

### EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, dans la limite de 3 places par logement.

## **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **GENERALITES**

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences de même type.
- 50% des marges de reculement par rapport aux voies définies à l'article 6, seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Le long de l'A10, la totalité de la marge de recul sera traitée en espaces verts, constitués de plantations diversifiées tant dans leur développement, leurs teintes et leur période de floraison. Elles seront choisies parmi des essences locales. (voir liste indicative en annexe du règlement)
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

### **EXEMPTIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE AUI15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE AUI16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

## **Zone 2AU**

---

### **CARACTERE**

### **DE LA ZONE**

*Il s'agit de zones à urbaniser dont l'urbanisation est prévue à long terme.*

*Pour préserver la cohérence de leur aménagement futur, ces zones bénéficient d'une protection limitant l'occupation et l'utilisation des sols. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée pour garantir un aménagement de qualité, telle qu'une modification du PLU.*

*Toutefois, les constructions existantes peuvent évoluer.*

## **ARTICLE 2AU. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT INTERDITS :**

- Toute construction ou installation qui peut compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Toute construction nouvelle sans adaptation du PLU par une procédure adaptée, telle une modification du PLU.

## **ARTICLE 2AU. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art. L 311.1 du code forestier).

SONT AUTORISEES, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, les aménagements et extensions limitées à 50 m<sup>2</sup> des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 2AU. 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la révision du PLU.

## **ARTICLE 2AU. 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la révision du PLU.

## **ARTICLE 2AU. 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE 2AU. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas de constructions existantes, les extensions devront être réalisées à au moins 10 m de la voie.

## **ARTICLE 2AU. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de constructions existantes, les extensions devront être réalisées à au moins 5 m des limites séparatives.



**ARTICLE 2AU. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU. 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.  
Toutefois, aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

**ARTICLE 2AU. 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU. 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU. 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE  
STATIONNEMENT**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU. 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES  
DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

**ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet - Sera défini dans le cadre de la modification du PLU.

---

**Zone A**

---

**CARACTERE  
DE LA ZONE**

*Cette zone recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre une grande partie du territoire communal.*

**DESTINATION  
DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.*

**OBJECTIFS DES  
DISPOSITIONS  
REGLEMENTAIRES**

- *Protéger les terres riches et productives*
- *Limiter toute construction dans ces secteurs, à l'exception de celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt collectif*
- *Promouvoir l'activité économique agricole*
- *Protéger les remises boisées.*

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****SONT INTERDITS :****En matière d'activités, d'habitat ou de services:**

- Toute construction ou installation nouvelle, aménagement et extension :
  - D'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux et services.
  - D'activités hôtelières.
  - D'entrepôts qui ne seraient pas liées à l'agriculture.
  - D'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
  - A usage d'habitation qui n'est pas liée à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance des installations de services publics ou d'intérêt collectif
  - De constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

**En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes,
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers
  - les affouillements et exhaussements du sol.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les secteurs bordant l'A10 et la RD 97 sont soumis aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

**SONT ADMISES :**

Les constructions et installations nouvelles sous réserve des conditions d'une implantation respectant le potentiel agronomique des terres, l'environnement et les paysages et des conditions particulières fixées ci-après :

- Toute construction liée à l'activité agricole, ou para-agricole exercée en activité complémentaire par l'exploitant (voir lexique). Celle-ci devra être réalisée à proximité du centre d'exploitation ou des bâtiments existants.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment pour l'activité ferroviaire et les réseaux de télécommunications telles que les antennes relais
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont liées à l'activité agricole exercée dans la zone. La demande devra justifier la nécessité d'une nouvelle habitation aux regards de celles existantes et des besoins de l'exploitation.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), pourront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions et aux prescriptions de la Charte de l'Environnement.

**Les bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques – Ferme d'Inwilliers**

Sont autorisés leur aménagement, leur reconversion et leur extension modérée (75m<sup>2</sup>) dans le cadre d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'activités de bureaux et services, à condition de respecter les caractéristiques patrimoniales et architecturales principales. Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS****ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur la RD 97 sont interdits. Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

**DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

Les chemins ruraux existants devront être conservés (voir plan dans les « annexes diverses ») ou seront remplacés.

**ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

**2. Assainissement**Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

*Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.*

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **3. Eaux résiduelles agricoles**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **4. Autres réseaux** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Ce recul ne s'applique pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.

### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

**EXCEPTIONS :**

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

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

NON REGLEMENTE

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTE

Toutefois, aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.)

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faîtage.

**EXEMPTIONS**

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels.

**Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspects bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

**Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.****ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux, dont le plan sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

### **ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.



---

**Zone N**

---

**CARACTERE  
DE LA ZONE**

Ces zones concernent à la fois :

- des espaces naturels boisés de grande qualité (bois communal de Briis sous Forges, Bois de Salifontaine, espaces boisés autour de Bligny)
- des espaces paysagers à valoriser, le long de la RD 97 et de la Prédecelle
- des secteurs légèrement bâtis.

**DESTINATION  
DE LA ZONE**

Deux catégories de secteurs sont identifiées :

- un secteur N, réservé au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles en dehors des installations très limitées liées à la mise en valeur de ces espaces.
- Un secteur N\*, légèrement bâti, dans lesquels les aménagements et les extensions modérées des constructions existantes sont tolérés. Par contre, une quelconque densification par l'implantation de constructions principales nouvelles y est interdite.

Le périmètre de ces zones est restreint aux abords des parcelles bâties.

**OBJECTIFS DES  
DISPOSITIONS  
REGLEMENTAIRES**

- Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.
- Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou reconversion) pour préserver ces ensembles caractéristiques de la commune.

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle :
  - ✗ D'activités industrielles, hôtelières, commerciales et artisanales ou de bureaux et services
  - ✗ D'entrepôts
  - ✗ d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux équipements liés au fonctionnement des services publics
  - ✗ à usage d'habitation, en dehors de celles existantes en zones N\* et des conditions fixées à l'article 2.

### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning , le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme, en dehors de celles existantes en zones N\* et des conditions fixées à l'article 2.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur.

### *Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers*

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMISES

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- La reconstruction à l'identique de constructions dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général, s'ils n'aggravent pas les conditions d'écoulement des eaux dans les zones sujettes à inondations mentionnées au plan des périmètres particuliers (pièce n°8 du PLU).
- Dans les zones soumises à risque d'inondation (*cf plan des périmètres particuliers*), les constructions devront être réalisées à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.

### **Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers**

- *Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.* Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

### **De plus, dans les secteurs N\* :**

- L'extension limitée des habitations, activités existantes et leurs annexes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 75 m<sup>2</sup>.
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

**ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

**2. Assainissement**Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales *si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau* et si le débit est régulé (*inférieur à 1l/s/ha*) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

**3. Eaux résiduelles agricoles**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

**4. Autres réseaux** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

#### EXCEPTIONS :

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

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

#### EXCEPTIONS :

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

### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementée.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain.

En N\*, l'emprise au sol des extensions de constructions existantes ne pourra excéder 75m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du PLU.

Aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 10 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.)

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faîtage.

### **EXEMPTIONS**

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels.

### **Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou en matériaux d'aspect bois, pierres ou tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 longueur de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

### **Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers), les clôtures pleines sont interdites.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

## Les espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement) formant écran.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.

---

# **TITRE III :**

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

---

*Emplacements réservés*

*Espaces boisés classés*

*Recommandations dans les zones soumises à risques d'inondations*

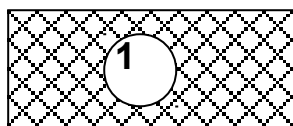
---



## **LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.



### **1- DISPOSITIONS GENERALES**

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

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

3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant sur les documents graphiques. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

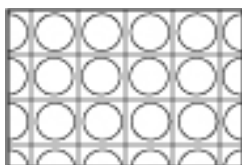
### 3- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Objet</b>	<b>Destinataires</b>	<b>Surface approximative</b>
1	Au Sud du Cimetière	144 à 146,129,149	Extension de cimetière et aménagement de circulations et espaces publics	commune	5150 m <sup>2</sup>
2	Chemin des Bosquets	1709	Aménagement de carrefour	commune	306 m <sup>2</sup>
3	Chemin de Serpie	1251 (partie)	Aménagement de carrefour et espaces publics	Commune	380 m <sup>2</sup>
4	Rue Boissière	1137, 667, 1305, 421 (parties)	Aménagement de voie	Commune	290 m <sup>2</sup>
5	Rue André Piquet	1243p, 1242p	Aménagement de circulations	commune	700 m <sup>2</sup>
6	Centre bourg	1713	Aménagement de liaisons douces	commune	550 m <sup>2</sup>
7	Jardins rebus	85, Parties de 86 à 90 Parties de 600 à 622, 408,1729,1466	Aménagement de circulations	Commune	1970 m <sup>2</sup>
8	Jardins rebus	589 et 590	Entrée de lotissement	commune	1440 m <sup>2</sup>
9	Jardins rebus	13 et parties de 596 à 600	Aménagement de circulations	commune	985 m <sup>2</sup>
10	Bois Croulard	224 à 233	Aménagement d'espaces verts	Commune	16170 m <sup>2</sup>
11	Rue Marcel Quinet	819	Aménagement d'espaces publics	commune	1900 m <sup>2</sup>

## LES ESPACES BOISES CLASSES

---

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

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

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

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

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

## Conseils pratiques pour les nouvelles constructions en zone inondable

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- ◆ Les **sous-sols** seront à éviter.
- ◆ Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- ◆ Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- ◆ Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une orase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- ◆ Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- ◆ Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs ...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- ◆ Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- ◆ Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- ◆ Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- ◆ Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- ◆ Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- ◆ Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- ◆ Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

---

# ANNEXES

---

***Lexique***

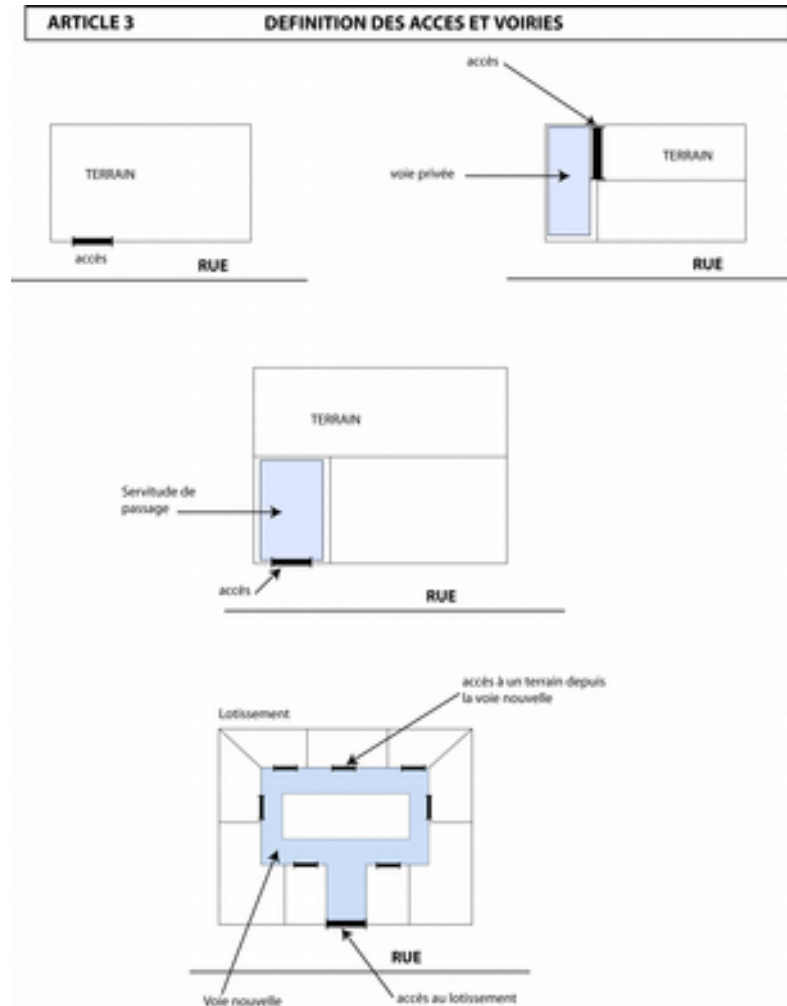
***Liste indicative des essences végétales locales recommandées***

***Charte de développement durable***

---

# LEXIQUE

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



**Alignement :** Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.  
Conformément l'arrêt en Conseil d'Etat n°260608 du 28 Juillet 2004, le Maire est compétent pour délivrer un alignement individuel constatant la limite de la voie publique en l'absence de plan d'alignement.

**Annexe :** Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, non accolé à cette dernière, et non affecté ni à l'habitation, ni à l'activité principale (garage, abri de jardin...).

**Activité para-agricole :** Activité de diversification complémentaire à l'activité agricole, qui reste la principale source de revenus de l'agriculteur. L'arrêté n°2001-DDAF du 21 Novembre 2001 donne la définition de l'exploitation agricole (Cet arrêté figure en pièce n°8 du PLU)

**Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ou groupe de bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Coefficient d'espaces végétalisés (coefficient de biotopes) :**

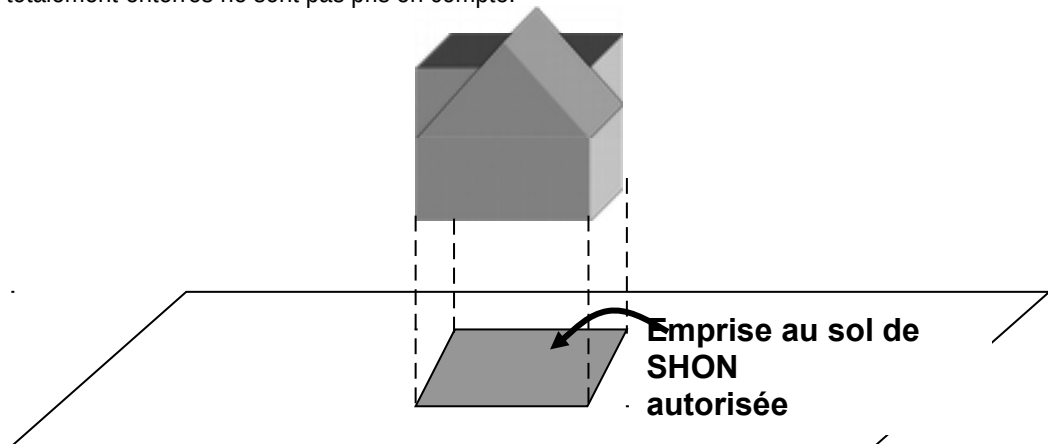
Il s'agit du rapport entre les surfaces d'espaces végétalisés rapportés à la surface de terrain d'assiette ou de l'emprise foncière du projet.

La nature et qualité de ces espaces végétalisés se déterminent par :

- Un coefficient de 1 pour :
  - Les espaces plantés en pleine terre,
  - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
  - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
  - Les toitures végétalisées
  - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
  - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

**Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Elle intègre les éléments de saillie et de modénature de la construction (balcons, terrasses, débords de toiture, auvents, etc.)

**Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire.

**Espaces végétalisés :**

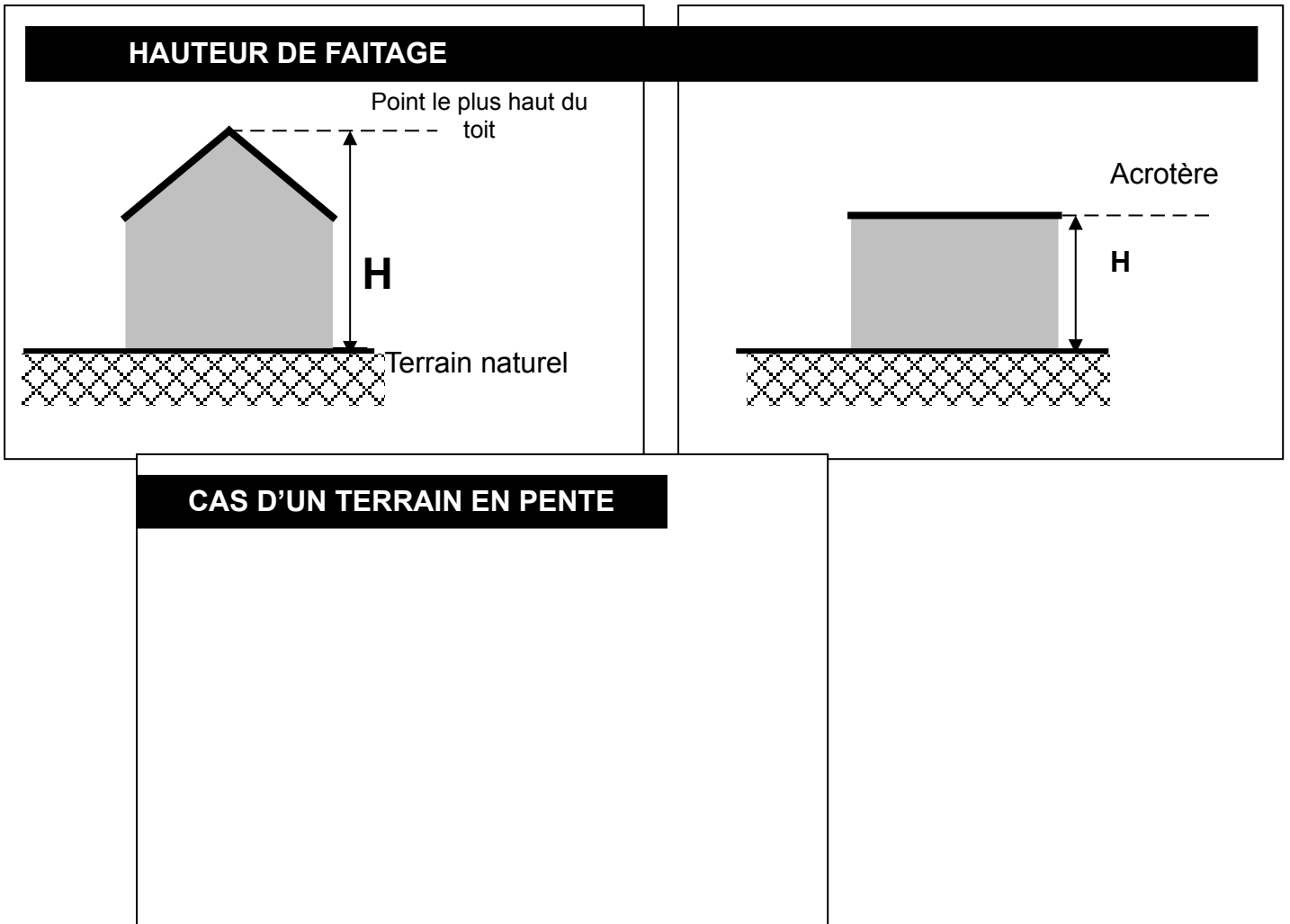
Voir définition du Coefficient d'espaces végétalisés (coefficient de biotopes) :

**Fâitage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir hauteur de construction)

### Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommets d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



### Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### Niveau de plancher :

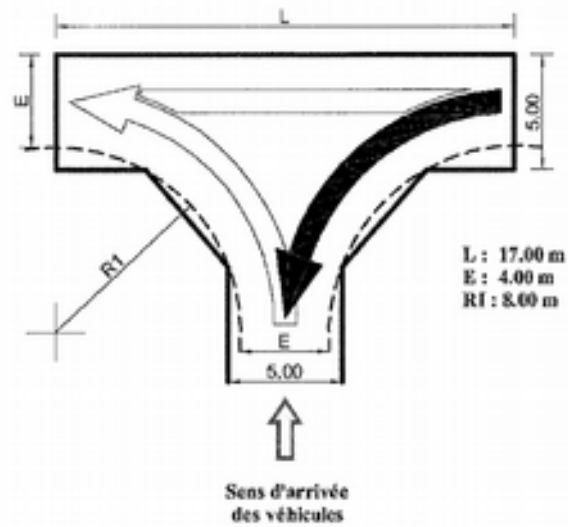
Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan des périmètres particuliers en pièces n°8.2 des annexes, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ou 1<sup>er</sup> niveau de constructions doit être situé hors d'eaux, au -dessus de la côte altimétrique des plus hautes eaux connues.

### Normes minimales des aires de retournement :

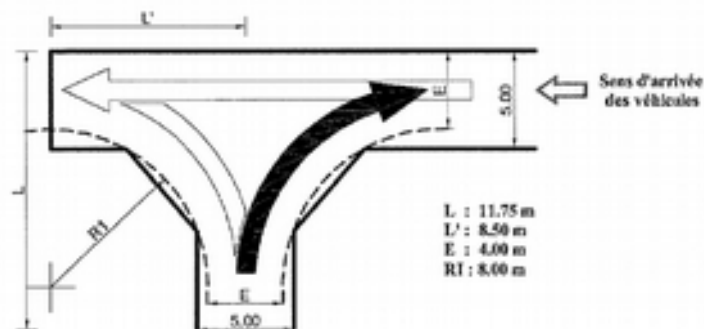
Dans le cas de voies en impasses, les aires de retournement devront permettre les manœuvres de tous véhicules motorisés. Les normes minimales imposées sont indiquées sur les schémas ci-dessous.



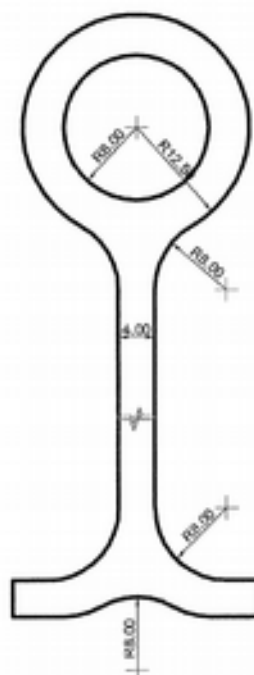
**Voie en impasse en forme de T en bout.**



**Voie en impasse en forme de L en bout.**



**Voie en impasse avec rond point en bout.**



**Parcelle** : Unité de terrain repérée et numérotée au Cadastre.

**Parcelle existante à la date d'approbation du présent document:**

Les parcelles existantes, prises en considération par le présent règlement, sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation de la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols. **Les parcelles** (ou unités foncières) **nouvelles** sont celles créées après cette date par détachement ou division.

**Reconstruction à l'identique ou après sinistre :**

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et aspects des matériaux existants avant démolition ou destruction, sans y être strictement conforme (évolution des normes et techniques de construction obligent).

Il convient de se référer à l'introduction du présent règlement (Partie 1 - article 5) pour appliquer les règles se référant aux droits en termes de reconstruction.

**Réhabilitation/rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**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, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire .

**Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

**Vue :**

Sont considérées comme des vues au sens du présent règlement (pour application articles 7 et 8)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons et terrasses sur toiture accessibles de plain-pied.
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit

- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ne sont pas considérées comme des vues pour application des articles 7 et 8

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

# LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES LOCALE RECOMMANDEES

## LES ESSENCES D'ARBUSTES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

\* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

### **Choix des végétaux pour les haies:**

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

### **Entretien:**

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

... / ...

## LES ESSENCES D'ARBRES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10m	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20m	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10m			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10m			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30m		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20m		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20m		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25m	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30 m	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40m	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20m		X		X
Erable champêtre ( <i>acer campestre</i> )	10-20m	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoïdes</i> )	15-30m		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35m		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35m				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45m	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15m			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30m				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35m				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35m				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30m				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30m		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

**DEPARTEMENT  
DE L'ESSONNE**  
*Commune de Briis-sous-Forges*

# ***CHARTRE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX***



## **PREAMBULE**

### **LA DEMARCHE DE LA MUNICIPALITE**

---

La commune de Briis-sous-Forges a pris l'initiative d'engager une démarche de développement durable sur la globalité de son territoire afin d'en appliquer les principes à ses propres réalisations, La municipalité a pris part à la réalisation d'une " **Approche Environnementale de l'Urbanisme** " (**AEU**), menée en concertation avec l'ADEME.

Cette démarche consiste à prendre en compte l'environnement en amont du projet et de façon transversale. Il s'agit dans un premier temps d'établir le diagnostic des sites d'urbanisation future, dans un deuxième temps, d'établir un socle de connaissance commun, développé au cours d'ateliers thématiques, et enfin, de définir les objectifs de l'aménagement en matière d'environnement et de développement durable.

Cette présente charte constitue l'expression de l'engagement de la collectivité en matière d'environnement.

Les engagements ici définis devront trouver leur concrétisation dans les opérations nouvelles, notamment au sein des zones 1AU.

Elles concernent en particulier :

- la qualité des espaces publics,
- le plan masse bioclimatique,
- la mise en œuvre de logements performants énergétiquement,
- la mise en place d'un accompagnement des acquéreurs...

Cette charte a pour vocation d'évoluer avec le temps et de s'enrichir des opérations successives qui seront menées, tout en conservant l'engagement de la collectivité en matière de qualité environnementale et de développement durable. Le programme peut être ajusté en fonction des besoins qui se feront ressentir, notamment en matière d'offre de services.



---

## **LE PROJET URBAIN**

---

Les perspectives de développement identifiées dans le programme d'aménagement répondent à des objectifs forts en matière de formes urbaines et de qualité des espaces publics. La municipalité souhaite que la conception des quatre nouveaux sites d'urbanisation :

- favorise le tissage du lien social, par la mixité du programme et des formes d'habitat (collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons individuelles),
- promeuve la convivialité par la réalisation de centralités, alliant le confort sonore et climatique et fonction ludique pour les enfants,
- préserve l'environnement, par la mise en valeur de son patrimoine, la préservation des fonctions écologiques, hydrauliques ou paysagères des milieux naturels,
- intègre les ouvrages techniques en amont du projet,
- garantisse un haut niveau de qualité du traitement des espaces publics.

La commune souhaite promouvoir la réalisation :

- de logements locatifs de petite taille pour les jeunes quittant le domicile familial, pour les personnes âgées ou les familles monoparentales,
- de logements pour les habitants à revenus modérés,
- de logements individuels intermédiaires pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou pour les personnes âgées qui ne désirent plus habiter une grande maison,
- de terrains à bâtir et de pavillons.

## **LA DEFINITION DES OBJECTIFS**

---

La Municipalité a dégagé sept objectifs.

- la mixité dans les formes urbaines, la qualité de l'espace public,
- la préservation de la ressource en eau,
- l'incitation à l'emploi de modes de déplacement moins polluants,
- la réduction des consommations énergétiques,
- la sensibilisation et l'accompagnement des acquéreurs,
- la réduction de la production de déchets,
- le développement d'un cadre paysager de qualité, durable dans le temps.

---

## **L'APPROCHE GLOBALE**

---

### ***UN CONCEPT GENERAL***

---

Les opérations nouvelles, dans leur composition et leur conception technique et paysagère, doivent respecter les orientations environnementales fortes de la municipalité. L'ensemble des items développés ci-après est issu de la réflexion de la municipalité. Certains d'entre eux sont imposés, d'autres peuvent être enrichis dans le cadre des projets.

### ***DES OBJECTIFS PRIORITAIRES***

---

- **La mixité dans les formes urbaines, la qualité des espaces publics**

#### *Diversifier les formes urbaines*

Les **logements intermédiaires** répondent aux objectifs de mixité sociale et générationnelle, aux objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'espace. Le phasage du développement communal doit intégrer ce produit, dans le programme de logement sociaux et de primo-accession.



### Allier qualité et fonction technique

L'aménagement des **espaces publics** doit prendre en compte les usages qui en sont faits. Il s'agit de concevoir ces espaces en fonction de leur vocation (utilitaire ou récréative) et des usagers qui le fréquentent (enfants ou adultes).

Un espace assurant la gestion extensive de l'eau pluviale pourra composer un espace de divertissement pour les enfants, ou encore une fonction de promenade pour les plus grands. A l'inverse, des espaces de plus petite dimension peuvent être pensés à une échelle de proximité afin d'accueillir les enfants en bas âge et favoriser le tissage des liens entre les habitants. En ce sens la localisation, le traitement paysager et bioclimatique des ces espaces revêt une importance majeure.



## • La préservation de la ressource en eau

### *Favoriser l'infiltration et ralentir le ruissellement sur l'espace public*

L'urbanisation des sites conduit à l'imperméabilisation de surfaces importantes et participe à l'accroissement du volume d'eaux pluviales à traiter.

Afin de limiter les impacts des ruissellements, la municipalité souhaite que les **eaux de voirie** et les eaux des **parcelles privées** soient traitées autant que possible sur site.

Sauf contre-indication technique, les eaux de ruissellement de l'**espace public** sont collectées par des **ouvrages permettant un traitement local**. Ainsi, la structure, la forme et l'accompagnement paysager de l'espace public doivent intégrer gestion technique de l'eau et confort pour les usagers. Il s'agit de concevoir des espaces publics qui intègrent la fonction de traitement de l'eau par leur **forme générale** (noues, modèles paysagers, bassins enterrés...) mais aussi dans le **détail des traitements** de surfaces (caniveau connecté à un espace vert, perméabilité autour des arbres d'alignement...).



La municipalité s'efforce de réduire l'imperméabilisation sur les espaces publics. A cet effet, les **parkings** sont revêtus autant que possible de matériaux perméables compatibles avec la perméabilité du sol et ils sont munis de dispositifs de traitement de l'eau si cela s'avère nécessaire.



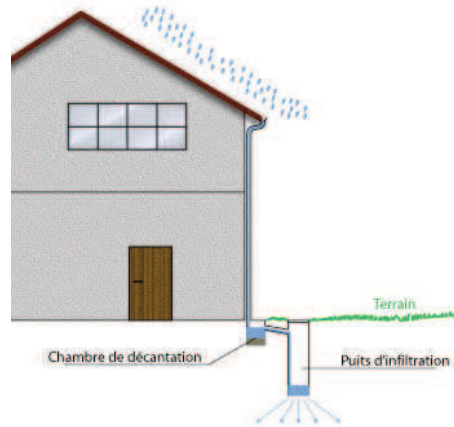
Les **liaisons douces** sont traitées en gravillons, graviers, gazon, dalles, chaille (graviers concassés), platelage en bois, stabilisé...

*Favoriser l'infiltration sur l'espace privé*

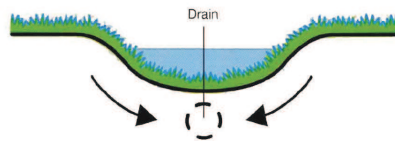
Les techniques alternatives pour l'assainissement pluvial

Les eaux de pluies recueillies sur le domaine privé sont **traitées à la parcelle**. A cet effet, des techniques alternatives sont pré dimensionnées par l'aménageur. Il peut s'agir de :

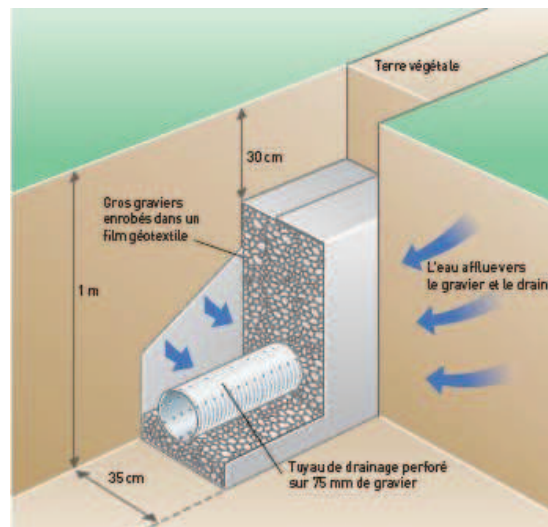
- puisard ou puits d'infiltration,



- noue,



- tranchée drainante.



Exemple de la conception d'une tranchée drainante.

### La préservation du pouvoir d'infiltration des sols

Afin de limiter les volumes pluviaux à traiter, les parties privatives sont soumises à un **coefficient d'imperméabilisation (CI)** qui tend vers les objectifs suivants (voir calcul en annexe) :

	Assiette par unité	Coefficient d'imperméabilisation
primo-accession	300	0,40
	250	0,45
terrains à bâtir	500	0,35
	450	0,40
	400	0,40



A cet effet, les matériaux sélectionnés pour les terrasses et allées seront choisis en fonction de leur perméabilité.



### Le rôle de la végétation

Les **toitures végétales**, dispositifs complémentaires de la rétention d'eau à la parcelle sont autorisées dans le cadre de certains projets maintenant une qualité urbaine et architecturale et une tenue dans le temps.



La préservation des arbres de qualité et la plantation de nouveaux sujets participent également à la régulation de l'écoulement des eaux superficielles:

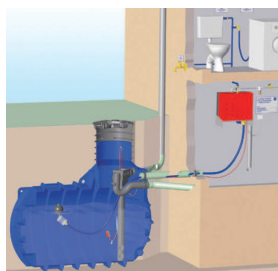
- par interception de la pluie,
- par évapotranspiration,
- par l'infiltration locale au niveau du système racinaire.

Un document de sensibilisation présente aux particuliers les différents aspects de la gestion de l'eau pluviale.

### Réduire la consommation d'eau potable des particuliers

Un ensemble de dispositifs permettant la réduction de la consommation d'eau potable est mis en œuvre.

- L'aménageur équipe les parcelles de cuves de récupération d'eau, les acquéreurs qui le souhaitent raccordent leur toiture à la **cuve de récupération d'eau de pluie**.



- Les systèmes économiseurs d'eau (robinetterie équipée de mousseurs, chasse d'eau double flux, mitigeur thermostatique...) sont imposés dans tous les nouveaux logements afin de participer à la **réduction de la consommation d'eau**. Ils peuvent conduire à une réduction de 50% sur certains postes.



Mousseur

Mitigeur thermostatique

Chasse d'eau double flux



## • L'emploi de modes de déplacement moins polluants

La municipalité souhaite développer le maillage des liaisons douces à l'échelle de la commune en s'appuyant sur les cheminements existants. Les sites d'urbanisation devront présenter un réseau de **circulations douces** lisible, sécurisé et continu. Il présentera une cohérence et une attractivité fortes, que ce soit par le biais des **revêtements** mis en place, la garantie de la **sécurité des usagers** et les **aménagements paysagers** connexes.

Les itinéraires respecteront les **intentions indiquées dans le plan de composition** de façon à orienter les cheminements vers les polarités du bourg et les stations de transport en commun. Ces liaisons douces à vocation utilitaire, liant les habitations aux équipements fonctionneront de paire avec la **haute perméabilité piétonne des quartiers**. Il s'agit de créer des cheminements doux entre les habitations, de manière à créer des itinéraires courts pour les piétons et cyclistes.

Un accent particulier doit être porté sur la **mixité des usages** de la voirie et la **place respective du piéton et de la voiture** dans les quartiers d'habitation. A l'échelle d'un site, il s'agit de hiérarchiser des liaisons viaires et de définir la place de chaque usager au sein de celle-ci. Les fonctions peuvent être séparées physiquement par des **cheminements doux indépendants** (piétons, cyclistes), ou être **intégrés à une voie** à destination de véhicules motorisés.



La définition précise de la coupe de voirie et des matériaux employés doit **répondre à la hiérarchisation des usages** qui en aura été définie. Ces dernières peuvent être traitées selon des ambiances minérales ou végétales, des dimensions importantes ou réduites (de 5 m de roulement à 3,5m), et revêtues de matériaux perméables ou imperméables.

La question du **stationnement** sur la parcelle, sur l'espace public, ou en îlot groupé, doit être traitée selon une approche réaliste des pratiques briissoises et l'objectif de réduction des déplacements motorisés.

**La place de la voiture** doit être réduite au sein des nouveaux quartiers. Le Plan Local d'Urbanisme impose aujourd'hui 2 places de parking sur chaque parcelle, ce qui répond aux besoins des ménages. Les stationnements des visiteurs peuvent être offerts en parkings groupés distants de moins de 50 mètres, de manière à préserver une place plus importante aux aménagements paysagers en cœur d'îlot tout en plaçant les véhicules à une distance jugée acceptable. Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter le stationnement sur les trottoirs, la voiture sera tolérée mais jamais acceptée dans ces espaces.



Exemples de voies en cœur d'îlot où la voiture est non prioritaire.

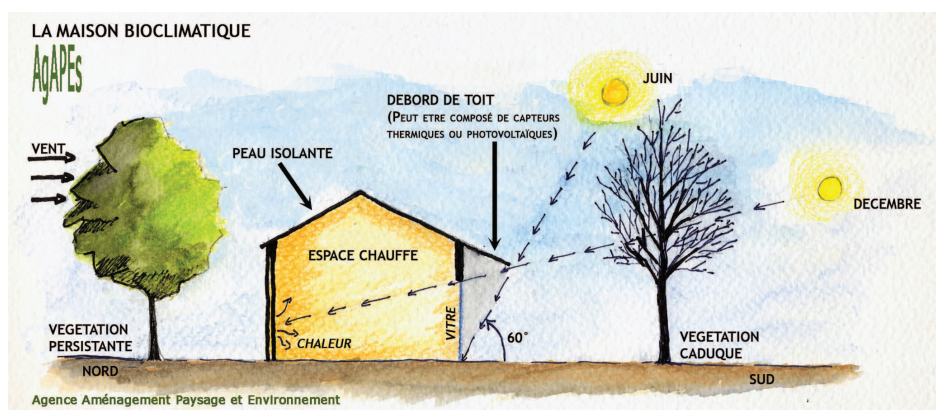
L'incitation à l'emploi des **transports en commun** devra être relayée par la mise en œuvre d'un **outil de communication** à destination des futurs habitants.

Une attention particulière sera accordée aux petits aménagements des voiries de façon à faciliter le déplacement des **Personnes à Mobilité Réduite** : trottoirs surbaissés, rampes à moins de 5%, alignement du mobilier urbain, revêtements de sol adaptés...

## • La réduction des consommations énergétiques

### *Favoriser la récupération des énergies passives*

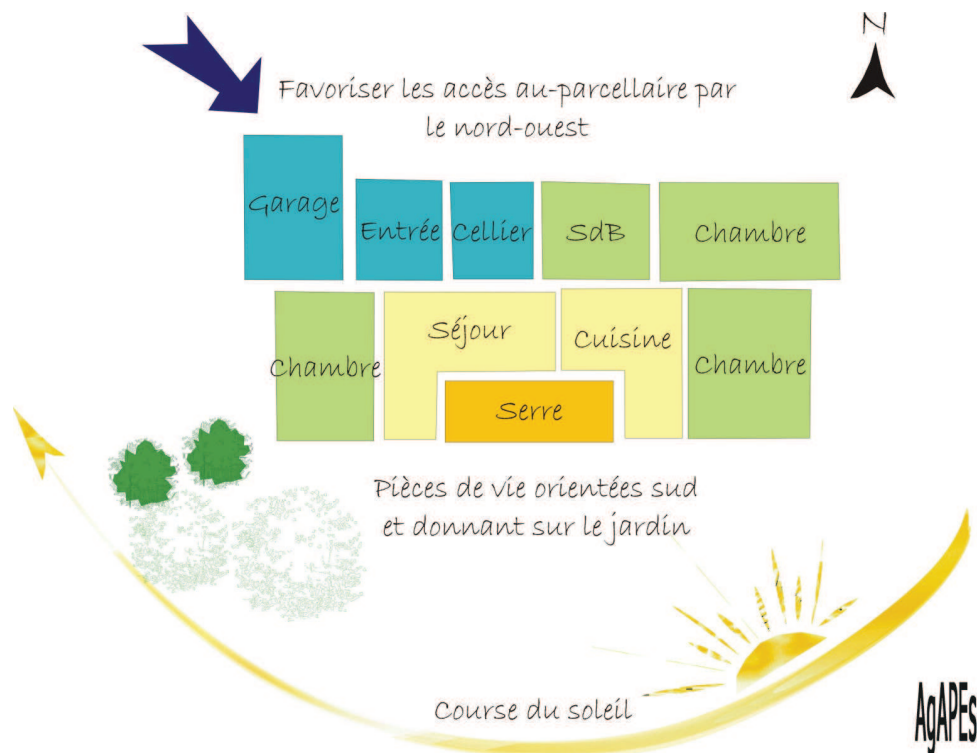
La poursuite de la définition du projet veille à conserver au maximum le principe de bioclimatisme. Le positionnement des logements favorise la récupération de l'énergie solaire et le sens de faîtage des bâtiments permet l'implantation de panneaux solaires vers le sud. Le Cahier des Charges de Cession des Terrains peut définir les conditions d'implantation à la parcelle (polygone d'implantation, sens de faîtage).



Il s'agit par exemple de traiter et développer les points suivants :

- Les constructions sont orientées autant que possible par rapport à l'ensoleillement. On veille à l'**ensoleillement** des façades et des espaces d'agrément, et à intégrer à la conception du plan masse, les **effets de masque** occasionnés par l'ombre portée d'un bâtiment sur un autre.
- La répartition des pièces de vie est établie en fonction de l'orientation de la maison : les pièces occupées en permanence durant la journée se situent de préférence vers le sud, les espaces tampons (cuisine, garage, salle de bain) sont plutôt disposés au nord.
- Le **principe de compacité** est conseillé, il s'agit de réduire la surface de l'enveloppe extérieure du bâtiment afin de limiter les pertes de chaleur. Le programme pourra tendre vers une augmentation de maisons de ville, de logements intermédiaires et d'habitats collectifs.
- Les **ouvertures** sont principalement disposées sur la face du bâtiment orientée au sud, les ouvertures au nord sont réduites en taille et en nombre.
- La **disposition des plantations** est en adéquation avec le concept de bioclimatisme : les espèces à feuilles caduques sont disposées au sud afin de limiter les apports

solaires en été, sans réduire ceux-ci en hiver. Les arbres à feuillage persistant sont plantés en façade nord de façon à former un écran contre les vents froids.



Par ailleurs, la conception des espaces publics doit aussi répondre à ces enjeux, en assurant le confort climatique par la création de zones ensoleillées et zones d'ombre, et la limitation des gênes liées aux vents forts...

### Garantir un niveau important de performance énergétique

Dans les logements, on veille à favoriser l'emploi **d'équipements électroménagers et d'éclairage faiblement consommateurs** d'énergie.

Le **niveau de performance énergétique** demandé correspond à **minima** au label de "Très Haute Performance Énergétique" (Réglementation Thermique 2005 – 20%). La municipalité est particulièrement attentive aux opérations qui visent des niveaux supérieurs (Minergie, Effinergie ou BBC, Maisons Passives).

A la mise en application de la RT 2010, on conserve un minimum d'exigence supérieur de 20% à la réglementation en vigueur.

Lors de chaque consultation **de promoteurs** (pour la réalisation des collectifs, maisons de villes et logements intermédiaires) pour les différentes phases d'aménagement, les exigences de performance énergétique sont évaluées. On favorise les opérations exemplaires de type certification Minergie, Effinergie ou autre.

Pour leur part, les **acquéreurs** de terrains à bâtir sont soumis à minima au niveau de Haute Performance Énergétique et sont accompagnés par le prestataire spécialisé en environnement pour aller vers une meilleure performance.

Pour atteindre les niveaux de Haute Performance Énergétique, les constructeurs peuvent mettre en œuvre divers moyens:

- renforcement de l'isolation : utilisation de matériaux performants (monomur, bois), fenêtres double vitrage à faible émissivité ou trivitrage, isolation par l'extérieur afin de neutraliser les ponts thermiques.
- ventilation performante : systèmes de " puits canadiens " ou ventilation double flux avec récupération d'énergie,
- ...



#### Cas particulier des logements collectifs

De même que pour les produits cités précédemment, les logements collectifs viseront à atteindre à minima le label de " Très Haute Performance Énergétique ".

Il est rappelé qu'une étude de faisabilité technique et économique des approvisionnements en énergie est obligatoire pour les nouvelles construction de plus de 1000m<sup>2</sup> selon le décret n° 2007-363 du 19 mars 2007.

Par ailleurs, les collectifs dont la SHON est inférieure à 1000m<sup>2</sup> font l'objet d'une étude spécifique comparant l'emploi de diverses ressources : solaire, bois, géothermie, énergie fossile. Il s'agit d'une étude « diagnostic, simulation et faisabilité multi-énergie ». Cette étude est prise en charge par l'aménageur désigné.

L'étude présente :

- la détermination des gisements énergétiques mobilisables et l'identification des fournisseurs,
- les solutions proposées (technologie, matériel, implantation, stockage),
- la réglementation qui s'applique,
- le mode d'exploitation proposé,
- une estimation des coûts d'investissement,
- une estimation des coûts de fonctionnement,
- la proposition d'un plan de financement,
- la part des besoins couverts par l'énergie renouvelable employée,
- le temps de retour sur investissement en comparaison à une solution utilisant l'énergie fossile disponible la plus compétitive,
- les émissions de CO<sub>2</sub> évitées.

#### L'éclairage public

D'une part, les candélabres doivent **limiter les déperditions** de flux lumineux vers le ciel. D'autre part, une réflexion est à engager sur la **puissance** des ampoules utilisées, il s'agit d'éclairer les voiries au plus juste : assurer la sécurité des usagers tout en limitant la consommation énergétique. La réduction de la puissance installée est un objectif prioritaire, l'ajout d'équipements complémentaires (variateur de puissance, ballasts, électroniques...) n'est pas exclu si cela s'avère opportun.

#### *Concevoir un aménagement à long terme*

Dans la continuité de la démarche AEU engagée par la municipalité, les choix d'aménagement réalisés dans les phases ultérieures sont effectués au regard des performances et contraintes à long terme. Ainsi, les choix en termes d'espèces végétales, de matériaux, et techniques d'assainissement s'appuient sur la connaissance des contraintes d'entretien. On privilégie les matériaux durables dont la production émet peu de CO<sub>2</sub> (bois, matériaux recyclés...).

## **• La communication auprès des acquéreurs**

Les principes d'un aménagement durable sur l'espace privé sont définis :

- respect a minima de la Haute Performance Energétique,
- limitation de l'imperméabilisation des sols,
- récupération de l'eau de pluie,
- emploi d'équipements faiblement consommateurs d'énergie,
- ...

Afin que l'engagement de la municipalité trouve son écho auprès des acquéreurs, des outils de communication doivent être développés. Ces outils ont vocation à sensibiliser les acquéreurs, orienter leurs choix constructifs, alimenter les débats qu'ils auront avec leurs constructeurs architectes ou maîtres d'œuvre. En ce sens, plusieurs formes de communication sont proposées :

- la réalisation d'un livret pédagogique,
- la recherche d'un partenariat avec les structures conseil locales,
- la tenue de réunions d'information,
- le soutien technique d'un architecte conseil avant le dépôt du permis de construire.

Il revient à l'aménageur désigné de mettre en place les moyens de communication qu'il souhaite, en concertation avec la municipalité.

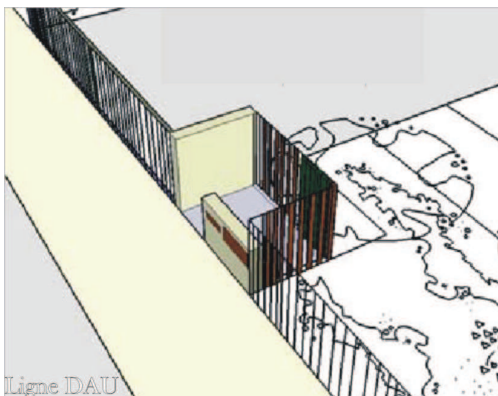
## • La réduction de la production de déchets et le développement de la collecte sélective

Les logements ainsi que les espaces publics et privés sont adaptés à la collecte sélective :

- dans les habitations, les cuisines sont équipées de **poubelles compartimentées** permettant de trier les ordures ménagères des emballages recyclables et de la fraction fermentescible des déchets.



- une opération de distribution de **composteurs** peut être mise en place,
- sur certaines parcelles, il peut être envisagé de composer des **espaces de stockage** des conteneurs permettant d'accueillir les 3 bacs nécessaires à la collecte.



Aire de présentation des conteneurs

Enfin, **un outil de communication** est développé par l'aménageur afin de sensibiliser les habitants au tri et à la réduction des déchets.



## • Le développement d'un cadre paysager de qualité et durable dans le temps

Les critères d'aménagements paysagers émis par la municipalité vont dans le sens d'un projet respectueux de l'environnement qui apporte du confort aux habitants du site. La disposition et le choix des palettes végétales doivent être soignés et respecter les points suivants :

- Les **arbres remarquables** sont intégrés au plan d'aménagement et une attention particulière leur est portée en phase chantier.
- Les variétés locales, faciles d'entretien et ne nécessitant pas beaucoup d'eau sont privilégiées. On vise à conserver leurs fonctions écologiques (refuge pour la flore spontanée et pour la faune) et mécaniques (brise-vent, rétention d'eau).

Afin d'optimiser l'intégration de l'aménagement au sein des abords proches, la plantation de haies (préverdissement) est assurée grâce à des essences rustiques en accord avec la palette végétale naturellement présente. Les espèces végétales actuellement présentes sur les sites à aménager (chênes, noyer, noisetier ...) sont privilégiées dans le cadre des plantations des haies et des espaces verts publics (cf. photos suivantes).



Frêne commun  
(*Fraxinus excelsior*)



Noisetier  
(*Corylus avellana*)



Chêne pédonculé  
(*Quercus robur*)



Noyer commun  
(*Juglans regia*)



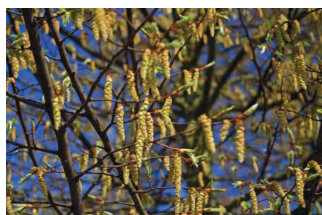
Châtaigner  
(*Castanea sativa*)

Les haies, qui peuvent être taillées ou libres, présentent une fonction paysagère mais aussi une **fonction de brise-vent** assurant le confort des espaces publics. La liste suivante présente des espèces rustiques suffisamment tolérantes pour s'adapter aux conditions locales.



Troène  
(*Ligustrum ovalifolium*)

Semi-persistant, tous sols, espèce de haies taillées et haies libres.



Charme  
(*Carpinus betulus*)

Très résistant, tous sols, espèce de haies taillées.



Noisetier  
(*Corylus avellana*)

Tous sols, espèce de haie libre.



Viornes  
(*Viburnum lantana*,  
*V. opulus*)

Tous sols, espèce de haie libre



Lilas  
(*Syringa vulgaris*)

Tous sols, espèce de haie libre.

- Les aménagements sont conçus dans le respect de la topographie du site et des entités paysagères environnantes.