Commune de Vaugrigneuse

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 du PLU

2- Règlement de zones

Dossier mis à enquête publique

SIAm
Société d'Ingénierie pour l'AMénagement
6 Bd du Général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
Tél : 01.60.12.69.00
Fax : 01.60.80.12.50

SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales) ***p.5***

TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines) ***p.17***

- Zone UG p. 18
- Zone UH p. 26
- Zone UI p. 34
- Zone UL p. 40

TITRE III (dispositions applicables aux zones à urbaniser) ***p.49***

- Zone AUL p. 50
- Zone AUI p. 52
- Zone 2AU p. 54
- Zone 1AUa1 p. 56
- Zone 1AUa2 p. 62
- Zone 1AUb p. 68
- Zone 1AUc p. 75

TITRE IV (dispositions applicables aux zones naturelles Et agricoles) ***p.80***

- Zone N p. 81
- Zone A p. 88
- Zone A* p. 96

ANNEXES ***p.99***

- Espaces boisés classés p. 100
- Emplacements réservés p. 100
- Liste des éléments de patrimoine bâti p. 102
- Recommandations en zone soumise à risque de retrait-gonflement des argiles p. 104

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique **à l'ensemble du territoire de la commune de VAUGRIGNEUSE.**

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

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - L111-9 et L421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
  - L111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
  - L421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
  - L111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
  - Aux périmètres sensibles ;
  - A la protection des Monuments Historiques ;
  - Au droit de préemption urbain ;
  - Aux zones d'aménagement différé ;
  - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
  - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
  - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

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 locaux d'urbanisme.

En particulier :
- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

- **L'autoroute A 10** est classée « catégorie 1 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.
- De plus, **la ligne TGV Atlantique** est classée « catégorie 1 » (arrêté préfectoral n°2003-108 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies s'applique également.
- L'autoroute A10 est par ailleurs classée voie à grande circulation. Aussi, elle est concernée par les dispositions de la loi L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite la loi Barnier concernant l'aménagement de ses abords : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre l'axe des autoroutes».* Les projets et sites d'urbanisation projetées ne sont pas soumis à cet article.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont 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 implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **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. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.

- **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.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES

- aux voies et ouvrages publics,

- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

3.4. LE PLU IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou 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 au titre IV-annexes du présent règlement. Ils renvoient à des fiches descriptives – (pièce 5b du dossier de PLU).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles.
- qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées U (urbaines) ou AU (à urbaniser).

Article 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L311-2 du code forestier :

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

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

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

o Article 682 du code civil : *« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

Article 7 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

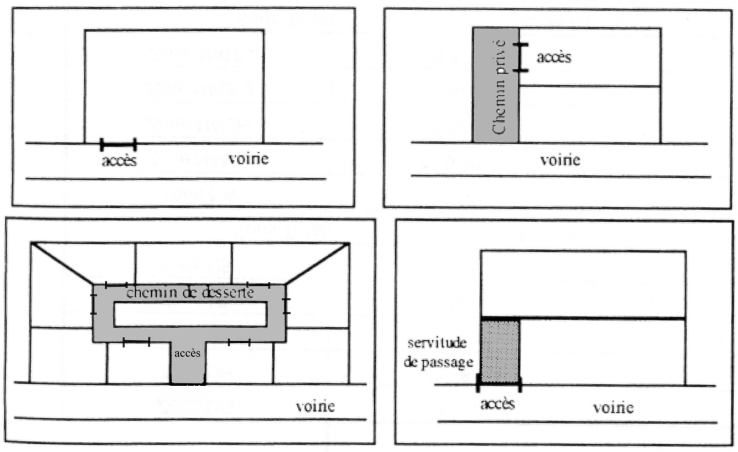
Article 8 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

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 :

Article 1	*Occupations du sol interdites*
Article 2	*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
Article 3	*Conditions de desserte et d'accès des terrains*
Article 4	*Conditions de desserte par les réseaux*
Article 5	*Superficie minimale des terrains (Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*
Article 6	*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
Article 7	*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
Article 8	*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
Article 9	*Emprise au sol*
Article 10	*Hauteur des constructions*
Article 11	*Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
Article 12	*Obligations en matière de stationnement*
Article 13	*Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
Article 14	*Coefficient d'Occupation des Sols (Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*
Article 15	*Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales imposées aux constructions, travaux et installations et aménagement*
Article 16	*Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements*

Article 9 - 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.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. L'acrotère peut également être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être balustrade si la terrasse est aménagée.

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. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois …). La superficie de la ou des annexes varie de 50 à 60 m² maximum par unité de constructions principales.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

~~**Coefficient d'occupation du sol :**~~

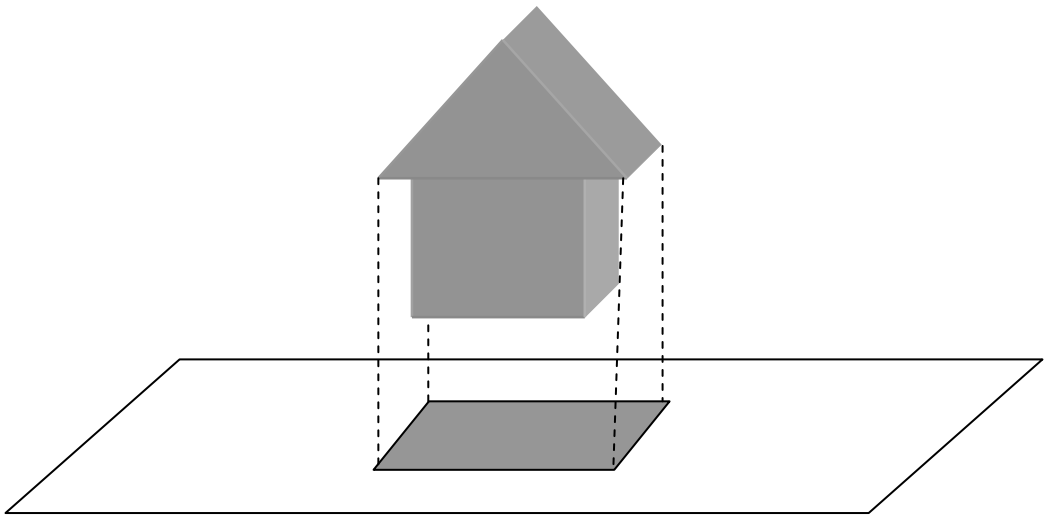
~~Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².~~

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction principale, tous débords et surplombs inclus.



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, médical, social et scolaire.

Exploitation agricole :

Selon l'article L311-1 du Code rural, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune).

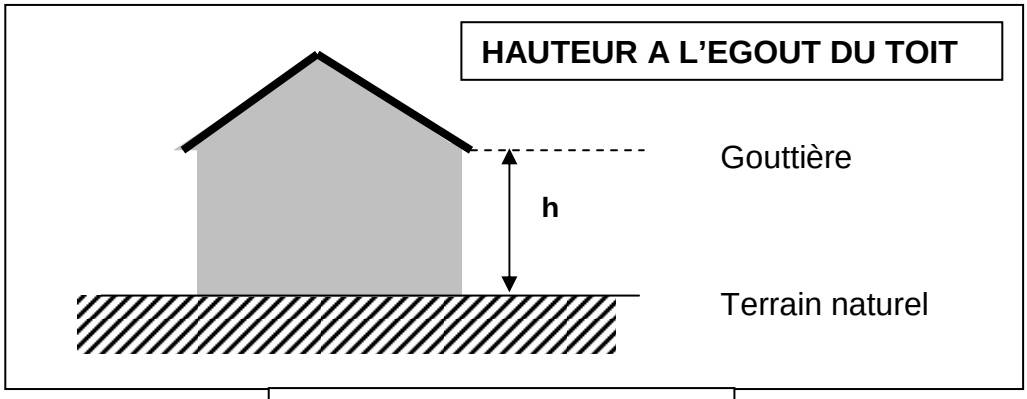
Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

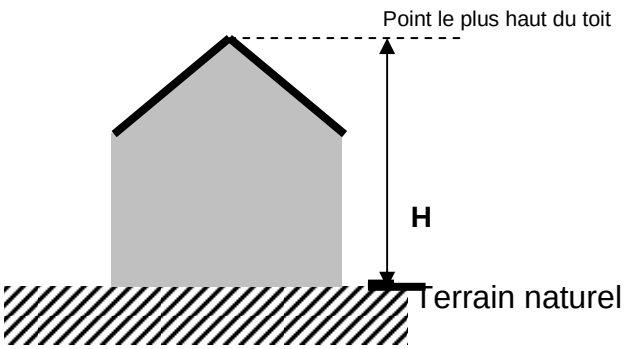
Hauteur de construction (art.10) :

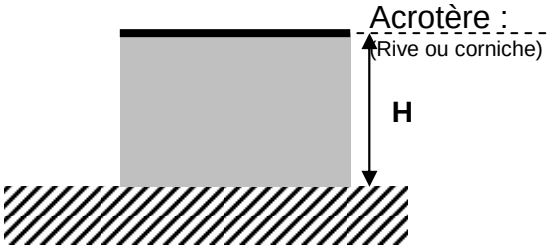
Hauteur limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou à l'acrotère, hors système de sécurité. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

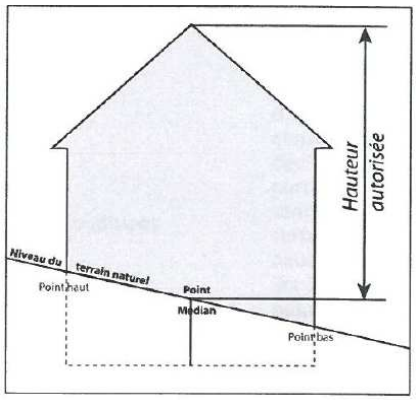


HAUTEUR DE FAÎTAGE

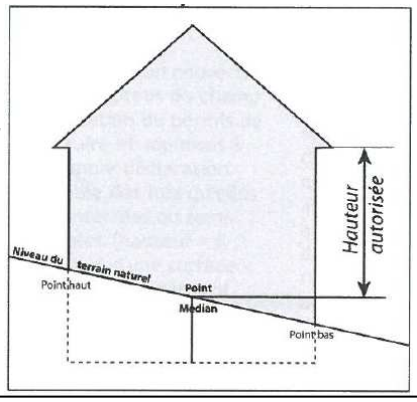




*Hauteur maximale **au faîtage** en cas d'un terrain en pente*

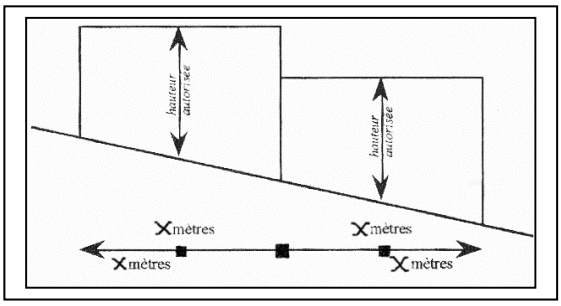


*Hauteur maximale **à l'égout du toit** en cas d'un terrain en pente*



CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

H : hauteur de faîtage
h : hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère



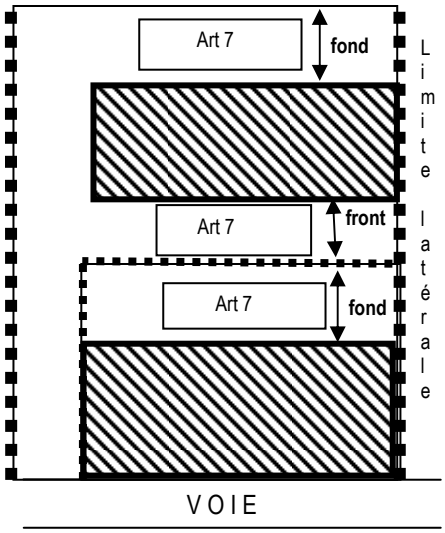
Installations classées :

Il s'agit d'une construction qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques, la protection de la nature et de l'environnement… Les installations classées sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il existe deux régimes les ICPE soumise à déclaration ou à autorisation. Pour connaître le régime dont relève un site, il faut se reporter à la nomenclature existante, définie par décret, qui donne une liste de substances et d'activités auxquelles sont affectés des seuils.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).



Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :
- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments ne constituant pas une vue pour lesquels les règles des façades sans vues s'appliquent :

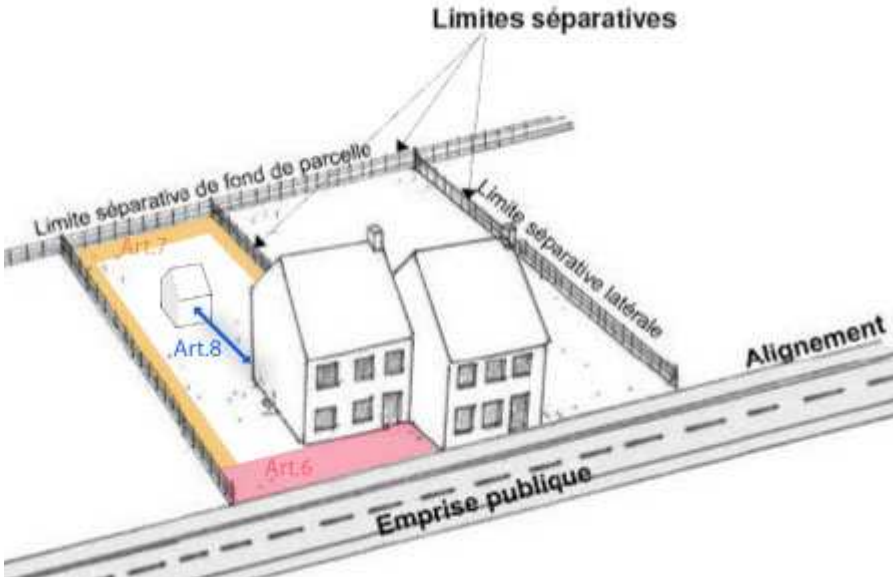
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



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 la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surface minimum d'installation :

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 6 mars 2007).

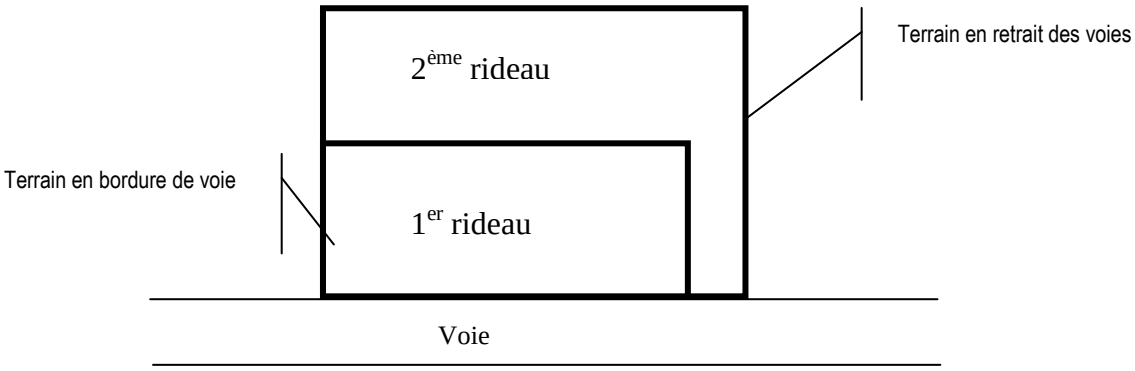
Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

Selon l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher d'une construction s'étend de la comme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

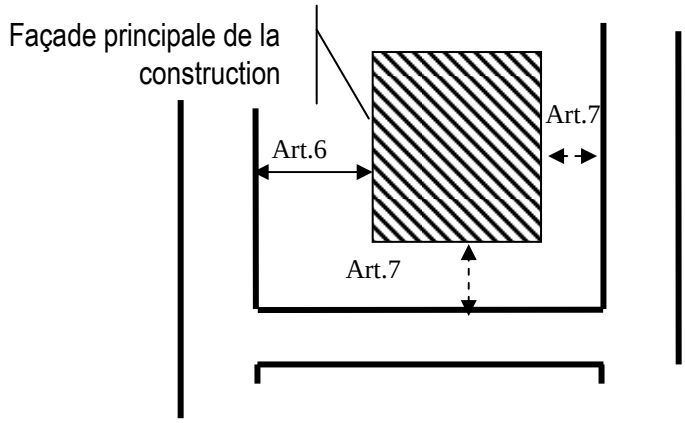
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (se dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Véranda :

Espace vitré sur au moins 2 faces, rapporté en saillie le long d'une façade d'une construction principale. Construction considérée comme une surface habitable pour les surfaces de plus de 20 m².

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UG

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage forestier ou agricole**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel.**
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

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

SONT ADMIS :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujettis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » sous réserve que les aménagements prévus soient conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définis.
- Les constructions à usage de **bureaux et de services**, de **commerces** et à **usage artisanal** compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- **Les constructions à usage de commerces dont la surface commerciale est inférieure à 300 m² de surface de plancher.**
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour p réserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Pour les zones UG1 et UG2 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :
- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m** des emprises publiques,

Pour les zones UG3 :
Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **à l'alignement** ou **en retrait.***
- *aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :

- Soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façade aveugle,
- Soit **en retrait** :
  - **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - **d'au moins 2,5 m** dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait d'au moins 1 m.***
- *aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **35 % de l'unité foncière.**
L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **50 m² maximum par unité de construction principale.**

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

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales** est **de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

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

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- 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 pignons laissés visibles devront recevoir un traitement architectural approprié (retour de l'enduit ou des revêtements de façades).
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

- ***En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être préservés
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ***En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…
- Sauf impossibilité, le portail doit être positionné en retrait de la clôture afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule à l'extérieur de celle-ci et d'améliorer la sécurité sur la voie publique.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
  - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
  - les toitures végétalisées,
  - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
  - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain. Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UH

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage forestier ou agricole**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel.**
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.
- **Dans les zones à risque de chutes d'arbres** identifiés aux documents graphiques **(20 mètres minimum par rapport à la lisière des bois),** toutes constructions nouvelles et annexes**.**
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

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

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage de **bureaux et de services**, de **commerces** et à **usage artisanal** compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions à usage de **commerces dont la surface commerciale est inférieure à 300 m² de surface de plancher.**
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour p réserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.

- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions seront implantées :
- **en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement,**
- **à la marge de reculement portée sur le document graphique lorsqu'elle y figure.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **à l'alignement** ou **en retrait d'au moins 1 m.***
- *aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées **en retrait :**

- **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m** dans le cas contraire,

Cette distance peut être ramenée à 2,50 m pour les constructions implantées sur des terrains inférieurs à 20 m de large.

Seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait.***
- *aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*

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

Une distance d'**au moins 6 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25 % de l'unité foncière.**

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **60 m² maximum par unité de construction principale.**

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

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales** est **de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

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

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- 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 pignons laissés visibles devront recevoir un traitement architectural approprié (retour de l'enduit ou des revêtements de façades).
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

- ***En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être préservés
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ***En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…
- Sauf impossibilité, le portail doit être positionné en retrait de la clôture afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule à l'extérieur de celle-ci et d'améliorer la sécurité sur la voie publique.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplaces par des plantations équivalentes
- éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les haies seront constituées d'essences locales.

- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
  - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
  - les toitures végétalisées,
  - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),
  - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain. Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UI

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**,
- Toutes les constructions à **usage hôtelier,**
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

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

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, **dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière,**
- Les constructions à usage de **bureaux et de services**, de **commerces** ainsi que les constructions à **usage artisanal, industriel et d'entrepôt** compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans aggravation de la règle.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- **soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives,**
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives.**

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres **d'au moins 5 mètres.**

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **40 % de l'unité foncière**.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.**

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.

Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations, tant externes qu'internes à la zone.

Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :
Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :
Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher N de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Pour les constructions à usage industriel	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace végétalisé de qualité.
- **Une bande verte de 3 m depuis le domaine publique** devra fait l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné…) de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- **Uniquement dans la zone UL1,** les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel.**
- **Les entrepôts.**
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.

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

SONT ADMIS :

Dans toutes les zones UL :

- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

Dans la zone UL1 :

- Les constructions nouvelles à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, **dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière,**
- Les postes de transformation EDF à condition qu'ils soient intégrés au site.
- Les installations classées soumises à déclaration.

- **Les constructions et installations publiques ou nécessaires à un service collectif (maison de retraite et infrastructures scolaires par exemple)**

Dans la zone UL2 :

- Uniquement dans les volumes existants, l'habitat, l'hôtellerie, les bureaux et de services, les commerces et l'artisanat compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Uniquement dans les volumes existants, les constructions et installations publiques ou nécessaires à un service collectif.
- La réhabilitation des constructions existantes.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Dans les zones UL 1 : toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Au-delà des marges de recul identifiées aux documents graphiques,
- A l'alignement ou en retrait.

Dans la zone UL 2, toutes les nouvelles installations doivent être implantées **en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement**.

Si aucune marge de recul ne figure aux documents graphiques, les extensions des constructions existantes pourront être réalisées en continuité des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme, toute extension ou cons truction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

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

Toutes les constructions nouvelles et installations devront être implantées :

- **soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives,**
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme, toute extension ou cons truction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres **d'au moins 5 mètres.**

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **40 % de l'unité foncière**.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.**

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

Dans les zones UL 1 :

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.

- Toutes les faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone.

- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Dans les zones UL 2 :

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- 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 pignons laissés visibles devront recevoir un traitement architectural approprié (retour de l'enduit ou des revêtements de façades).
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués « béton » laissés apparents sont interdits.
- Les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser 2 m.
- La clôture édifiée à l'alignement aura une dominante minérale (mur ou mur bahut et grilles en ferronnerie) et une hauteur maximale de 1,80 m, comptée à partir du sol naturel sur rue.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sauf impossibilité, le portail doit être positionné en retrait de la clôture afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule à l'extérieur de celle-ci et d'améliorer la sécurité sur la voie publique.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5 7° DU CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123-1-5 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.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Pour les constructions à usage industriel	Les aires de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

- Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
  - ***Les espaces verts de pleine terre*** doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.
  - ***Les aires de stationnement*** doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser « AU » englobe un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Pour les zones AUL, AUI et 2AU, les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol.
L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou révision partielle) du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Zone AUL

ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AUL 2 sur le secteur concerné.

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE PROCEDURE ADAPTEE (MODIFICATION OU A UNE REVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

SANS OBJET

ARTICLE AUL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou à l'alignement.

ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou en limite séparative.

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

SANS OBJET

ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AUL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE AUL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

ARTICLE AUL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

Zone AUI

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE PROCEDURE ADAPTEE (MODIFICATION OU A UNE REVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

SANS OBJET

ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou à l'alignement.

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou en limite séparative.

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

SANS OBJET

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE AUI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE AUI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

ARTICLE AUI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

Zone 2AU

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

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

L'OUVERTURE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE PROCEDURE ADAPTEE (MODIFICATION OU A UNE REVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou à l'alignement.

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 3 m ou en limite séparative.

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

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

Zone 1AUa1

ARTICLE 1AUa1 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel,**
- Toutes les constructions à **usage hôtelier.**
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE 1AUa1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE D'UN AMENAGEMENT GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PREVUES AU PRESENT PLAN :

- Les constructions à **usage d'habitation et leurs annexes**,
- Le projet devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
- Les constructions à **vocation de bureaux et services dont la surface est inférieure à 50 m² surface de plancher,**
- Les constructions à **vocation commerciale** compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et dont la surface commerciale est inférieure à 150 m² de surface de plancher.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUa1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUa1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE 1AUa1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUa1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées **à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement.**

De plus, le long de la RD 131 toutes les nouvelles constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération,*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*

ARTICLE 1AUa1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
  - **d'au moins 6 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
  - **sinon d'au moins 3 m** dans le cas contraire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération,*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.*

ARTICLE 1AUa1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les nouvelles constructions principales non contigües doivent être **à une distance d'au moins 6 m.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*
- *aux annexes.*

ARTICLE 1 AUa1 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère pour les toitures planes. De plus, le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

ARTICLE 1AUa1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- 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 de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 1AUa1 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - pour les opérations de plus de 10 logements, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 1AUa1 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE PROJET DOIT ETRE CONFORME AVEC LES PRESCRIPTIONS INSCRITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

- Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.
- Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées, des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants).
- Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

ARTICLE 1AUa1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUa1 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 1AUa1 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone 1AUa2

ARTICLE 1AUa2 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel,**
- Toutes les constructions à **usage hôtelier.**
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE 1AUa2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE :

- **D'UN AMENAGEMENT GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PREVUES AU PRESENT PLAN,**
- **ET DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUa1:**
  - Les constructions à **usage d'habitation et leurs annexes**,
  - Le projet devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
  - Les constructions à **vocation de bureaux et services dont la surface est inférieure à 50 m² surface de plancher,**
  - Les constructions à **vocation commerciale** compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et dont la surface commerciale est inférieure à 150 m² de surface de plancher.
  - **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
  - **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.

  - **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
    Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUa2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUa2 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE 1AUa2 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUa2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les nouvelles constructions doivent être **à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement.**

De plus, le long de la RD 131 toutes les nouvelles constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération,*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*

ARTICLE 1AUa2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
  - **d'au moins 6 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
  - **sinon d'au moins 3 m** dans le cas contraire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération,*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.*

ARTICLE 1AUa2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les nouvelles constructions principales non contigües doivent être **à une distance d'au moins 6 m.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*
- *aux annexes.*

ARTICLE 1AUa2 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère pour les toitures planes. De plus, le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

ARTICLE 1AUa2 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- 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 de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 1AUa2 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - pour les opérations de plus de 10 logements, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de

	logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 1AUa2 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE PROJET DOIT ETRE CONFORME AVEC LES PRESCRIPTIONS INSCRITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

- Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.
- Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées, des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants).
- Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

ARTICLE 1AUa2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUa2 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 1AUa2 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone 1AUb

ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**,
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage de bureaux et services, de commerce,**
- Toutes les constructions à **usage artisanal et industriel,**
- Toutes les constructions à **usage hôtelier,**
- **Les entrepôts**,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE D'UN AMENAGEMENT GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN :

- Les constructions à **usage d'habitations et leurs annexes**,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE 1AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUb 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE 1AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 20 m depuis la RD 131.**

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

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :
- **en retrait d'au moins 15 m du bief du Moulin**,
- **sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **en retrait :**
  - **d'au moins 6 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
  - **d'au moins 2,50 m,** si la façade comporte des vues non directes.

De plus, les nouvelles constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des éléments paysagers recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

Toutes les nouvelles constructions principales non contigües doivent être implantées **à une distance d'au moins 4 m.**

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **50 m² maximum par unité de construction principale.**

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.

- La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **de 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.** De plus, le projet doit être compatible avec les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- 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 pignons laissés visibles devront recevoir un traitement architectural approprié (retour de l'enduit ou des revêtements de façades).
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) ainsi que les matériaux d'aspect « bois » sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- Les modénatures seront préconisées.
- Les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes.
- Les tuiles plates au nombre 70 par m² sont prescrites
- Un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le décalage des faîtages est préconisé entre les constructions.

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral. Les ouvertures devront ainsi être plus hautes que larges.
- Les lucarnes sont à privilégier lorsque la façade donne sur la RD 131 et les fenêtres de toit pourront uniquement être réalisés coté bief du Moulin.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens en limite séparative et sur le domaine public est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères. Un seul percement est autorisé sur la RD 131.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures en tôle ondulée ainsi que les éléments préfabriqués en béton laissés apparents sont interdits.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Le portail doit être positionné en retrait de la clôture afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule à l'extérieur de celle-ci et d'améliorer la sécurité sur la voie publique.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 1AUb 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

OBLIGATION DE PLANTER :

- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité sur un minimum de 40 % de leur superficie.
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain. Sont considérés comme espace de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- **Une bande de 15 m depuis le bief du Moulin devra fait l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.**
- **Afin de préserver la vue remarquable de l'entrée de bourg, les arbres de haute futaie ne sont pas autorisés.**
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUb 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, ai, sol et sous-sol, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

ARTICLE 1AUb 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone 1AUc

ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**,
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage de bureaux et services, industriel, de commerce,**
- Toutes constructions à **usage artisanal,**
- Toutes constructions à **usage hôtelier,**
- **Les entrepôts**,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PREVUES AU PRESENT PLAN :

- Les constructions à **usage d'habitations et leurs annexes**,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE 1AUc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE 1AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait :**
- **d'au moins 10 m depuis la voie communale n°1 de Mac hery à Vaugrigneuse,**
- **d'au moins 5 m des autres voies.**

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

Toutes nouvelles constructions pourront être implantées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
  - **d'au moins 6 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
  - **d'au moins 3 m** dans le cas de vues indirectes.

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

Toutes nouvelles constructions principales non contigües doivent être **à une distance de 4 m.**

ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions principales et des annexes est limitée **à 25 % de l'unité foncière.**

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **60 m² maximum par unité de construction principale.**

ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions** est **de 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.**

ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- 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 pignons laissés visibles devront recevoir un traitement architectural approprié (retour de l'enduit ou des revêtements de façades).
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois…) sont interdites.
- Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc…) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

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 de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens en limite séparative et sur le domaine public est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures en tôle ondulée ainsi que les éléments préfabriqués en béton laissés apparents sont interdits.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

- ***En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être préservés
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ***En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :***
  - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
  - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
  - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 1AUc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité sur un minimum de 40 % de leur superficie.
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain. Sont considérés comme espace de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- **Les limites de la zone, donnant sur les espaces agricoles devront recevoir un aménagement paysager et végétalisé de qualité (arbres à haute tige ou arbustes) afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.**
- **Dans une bande de 10 m depuis la voie communale n°1 devra fait l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.**
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE 1AUc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, ai, sol et sous-sol, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

ARTICLE 1AUc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS dans toutes les zones N :

- Les constructions nouvelles **à vocation forestière,**
- Les constructions nouvelles **à vocation d'habitat,**
- Toute construction et installation nouvelle à usage **industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,**
- **Les entrepôts**, non liés à l'activité forestière,
- **Dans les zones à risque de chutes d'arbres** identifiés aux documents graphiques **(20 mètres minimum par rapport à la lisière des bois),** toute construction nouvelle et annexe**.**
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

SONT INTERDITS dans toutes les zones N, Nl et N* :

- Les constructions et installations à **vocation agricole,**

SONT INTERDITS dans les zones N, Nl et N2 :

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

RAPPELS :

- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

SONT ADMIS dans les zones N :

- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, …) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour p réserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

SONT ADMIS dans les zones N* :

- Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m² maximum par unité foncière.
- Les installations de camping et les stationnements de caravane
- L'installation d'antennes de télécommunications.

SONT ADMIS dans les zones Nl :

- Les installations légères et ouvrages liées à des équipements sportifs ou de loisirs,
- Les aménagements paysagers.

SONT ADMIS dans les zones N2 :

- Uniquement les constructions en bois liées à l'activité équestre dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Dans les zones N, N*, Nl et N2 : toutes les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées **en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.*
- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones N, N* et Nl et N2 : toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées **en retrait d'au moins 30 m par rapport des limites séparatives.**

***En zone N*,* ces dispositions ne s'appliquent pas aux antennes de télécommunications qui pourront être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.*
- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones N*, l'emprise au sol des installations légères, mobiles ou démontables ne pourra excéder **25 m² au sol par unité foncière.**

Dans les zones N2, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 500 m² au sol par unité foncière et devra être d'un seul tenant.

EXEMPTIONS :
En zone N, ces dispositions ne s'appliquent pas aux antennes de télécommunications.*

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- ***Dans la zone N****, la hauteur maximale admise **pour toutes les constructions** est **de 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.**

- ***Dans la zone N2***, la hauteur maximale admise **pour toutes les installations est de 7 m au faîtage.**

EXEMPTIONS :
En zone N, ces dispositions ne s'appliquent pas aux antennes de télécommunications.*

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES :
Les constructions ou installations doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ASPECT ARCHITECTURAL
Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

DANS LA ZONE N2 :
Les constructions en bois devront être traitées avec un aspect « bardage » ou « bois naturel ».
Les toitures devront être à deux pans. Sont prescrites les tuiles plates aspect « vieilli pleine masse » (nombre 22 au m² au minimum),
Les toitures d'aspects tôle ondulée sont proscrites.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article 157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

Dans la zone N*, au moins 50 % de l'unité foncière devra être maintenue en espace boisé.

Dans la zone N2, la surface non bâtie devra être maintenue en prairie.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, ai, sol et sous-sol, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autre que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :

  × **Les activités de services** qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
  × **Les activités industrielles, commerciales et artisanales**,
  × **Les constructions d'habitation** qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  × **Les constructions à usage hôtelier,**
  × **Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,**
  × **L'exploitation forestière,**
  × **Les installations classées** ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- **Dans les zones à risque de chutes d'arbres** identifiés aux documents graphiques **(20 mètres minimum par rapport à la lisière des bois)**, toutes constructions nouvelles et annexes.
- **Toute nouvelle construction dans la bande de protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha matérialisée sur les documents graphiques.**
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisées ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

- Sont admis les constructions, **installations et aménagements directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.**
- Pour les constructions à destination d'habitation, la surface exploitée requise est portée à deux fois la Surface Minimale d'Installation (arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 16 mars 2007 établissant le Schéma Directeur des structures Agricoles de l'Essonne et arrêté interministériel du 18 septembre 1985 fixant le coefficient d'équivalence pour les productions hors-sol). Pour les bâtiments agricoles, la surface exploitée requise est portée à une SMI.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur **150 m² de surface de plancher au maximum.** Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de 1 000 m² de surface de plancher.
- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées jusqu'à 150 m² surface de plancher maximum.
- **La réhabilitation des constructions existantes sont autorisées.**
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone.
- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** qui ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économe des terres agricoles.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présentrèglement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.

- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

EAUX RESIDUELLES 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.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées **en retrait d'au moins 20 m par rapport à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'un moins 1 m ou à l'alignement.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Ur banisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*
- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, qui pourront être implantés à l'alignement ou à une distance comprise entre 0 et 20 m à compter de l'alignement.*

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées **en retrait d'au moins 20 m par rapport des limites séparatives.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'un moins 1 m ou à l'alignement.*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*
- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, qui pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance comprise entre 0 et 20 m à compter de la limite séparative.*

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

Toutes les constructions nouvelles non contigües doivent être implantées de telle sorte **que la distance minimale entre deux bâtiments soit 8 m.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- *aux serres agricoles.*
- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées ne pourra excéder :

- **1 000 m² par unité foncière pour les entrepôts,**
- **150 m² par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- Lorsque les constructions à vocation d'habitat et les entrepôts forment une entité bâtie d'un seul et même tenant la hauteur maximale des constructions autorisées est **de 12 m au faîtage.**
- Dans le cas contraire la hauteur maximale admise est de :
  - **7 m pour les constructions à vocation d'habitation à l'égout du toit,**
  - **12 m pour les entrepôts au faîtage.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- *aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

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

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.
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 ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales et paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

LES CLOTURES

Les clôtures défensives jouant un rôle de protection pour les installations ferroviaires sont autorisées.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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 du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
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 seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement,

RAMPES

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article 157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

Les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Sur les talus de remblais et de déblais ferroviaires, la végétation ne peut être qu'au plus arbustive.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, ai, sol et sous-sol, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone A*

ARTICLE A* 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS toute construction ou installation nouvelle :

- Toutes les constructions à vocation **d'habitat**
- Toutes les constructions à usage **de bureaux, de services, de commerces**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles **à usage agricole** ou **forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles **à usage industriel** et **artisanal**.
- Toutes les constructions **à usage hôtelier**.
- **Les entrepôts**.
- **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

ARTICLE A* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

- **Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics** qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, …) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tels que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

- **Zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

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

SANS OBJET

ARTICLE A* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :
Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- 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 privée - publique.

EAUX RESIDUELLES 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.

ARTICLE A* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toutes installations doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement**.

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

Toutes installations doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.**

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

SANS OBJET

ARTICLE A* 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE A* 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE A* 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE A* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 20 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A* 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

ARTICLE A* 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

SANS OBJET

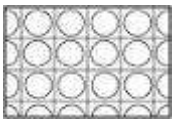
TITRE VI

ANNEXES

Espaces Boisés Classés

TERRAINS 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.



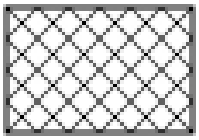
Trame EBC

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.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . 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 par le plan local d'urbanisme 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 coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.
Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

3- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés :

N°	*Objets*	*Destinataires*	*Surfaces approximatives*	*Références cadastrales*
1	Circulation douce de 5 mètres de large (cycles et piétons) reliant la ZI de Machery au Bourg	Commune	Env. 11 873 m²	n°2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 61, 62, 63, 66, 68, 69, 135, 138,143, 177, 209, 211, 214, 215, 216, 230, 234, 363 et1282
2	Extension des équipements sportifs	Commune	Env. 1 300 m²	n°40
3	Circulation douce de 5 mètres de large (cycles et piétons) reliant la Fontaine aux Cossons au bourg	Commune	Env. 6 580 m²	n°27, 28, 29, 30, 31, 33, 345, 447, 558, 559, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 613, 619, 650, 651, 695
4	Bois d'Annette	Commune	Env. 11 760 m²	n°476
5	Circulation douce (Secteur de la Besace)	Commune	Env. 1 911 m²	n°19, 77 et 76
6	Aménagement de sécurité	Commune	Env. 7 680 m²	n°95, n°93
7	Aménagement de sécurité	Commune	Env. 830 m²	n°141

Liste des éléments de patrimoine bâti
Recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtis remarquables et les éléments urbains

1	***Ferme n°1 –*** *19 rue Héroard*
2	***Ferme n°2 –*** *17, Rue Héroard*
3	***Ferme n°3 –*** *1, Rue de l'Orme gras*
4	***Ferme n°4 –*** *Place de la Mairie*
5	***Ferme n°5 –*** *11, Rue de l'Orme gras*
6	***Fermes n°6 –*** *28 et 36, Rue de l'Orme gras*
7	***Ferme n°7 –*** *Chemin de la Maison Baron*
8	***Ferme n°8 –*** *Rue du chemin Tournant*
9	***Ferme n°9 –*** *Rue des Morinières*
10	***Ferme n°10 –*** *7, Rue des Jardins*
11	***Ferme n°11 –*** *1, Rue des Jardins*
12	***Grange n°1 –*** *Rue des Jardins*
13	***Grange n°2 –*** *15, Rue des Jardins*
14	***Grange n°3 –*** *17, Rue du Lavoir*
15	***Grange n°4 –*** *23, Rue du Châtaignier*
16	***Maison rurale n°1 –*** *11, Rue du Lavoir*
17	***Maison rurale n°2 –*** *1, Rue des Sources*
18	***Maison rurale n°3 –*** *23, Rue des Jardins*
19	***Eglise –*** *Rue Héroard*
20	***Moulin –*** *10, Rue Héroard*
21	***Château de Vaugrigneuse –*** *10, Rue Héroard*
22	***Place du village –*** *Rue Héroard et Rue de l'Orme gras*
23	***Pompe –*** *Chemin de la Fontaine aux Soeurs*
24	***Mairie-école -*** *Place de la Mairie*
25	***Maison de notable –*** *La fontaine aux Cossons*
26	***Lavoir –*** *Cour du château fort*

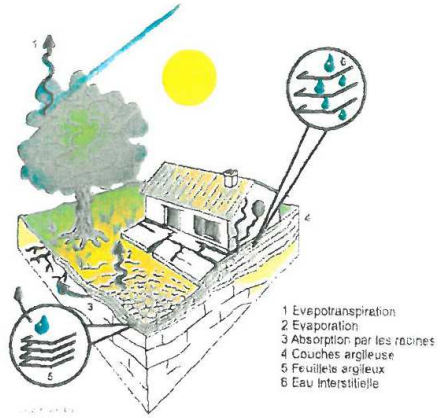
2. Le patrimoine végétal à préserver

1	*Alignement d'arbres – En entrée du château de Vaugrigneuse*
2	*Espace paysager n°1 – Secteur « Les Préaux »*
3	*Espace paysager n°2 – Secteur « Les Petits Clos »*
4	*Arbre remarquable n°1 – Secteur « Les Petites Fontaines »*
5	*Arbre remarquable n°2 – Secteur « Les Petites Fontaines »*
6	*Espace paysager n°3 – Secteur « La Chardonnière »*
7	*Espace paysager n°4 – Secteur « Les Champs Prots »*
8	*Espace paysager n°5 – Secteur « La Tasquoie »*
9	*Espace paysager n°6 – Secteur « La Mare Labrie »*
10	*Espace paysager n°7 – Secteur « Les Bouleaux »*
11	*Espace paysager n°8 – Secteur « Le Chemin de la Hure »*
12	*Espace paysager n°9 – Le long des emprises de l'A10 et du TGV*
13	*Espace paysager n°10 – Secteur « Le Champ des Vignes »*

3. Les cours d'eau, mares, bassins…

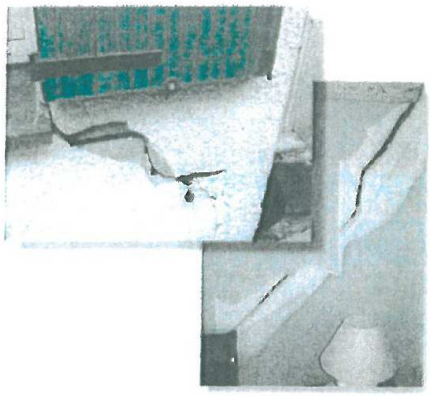
Recommandations en zone soumises à risque de retrait -gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

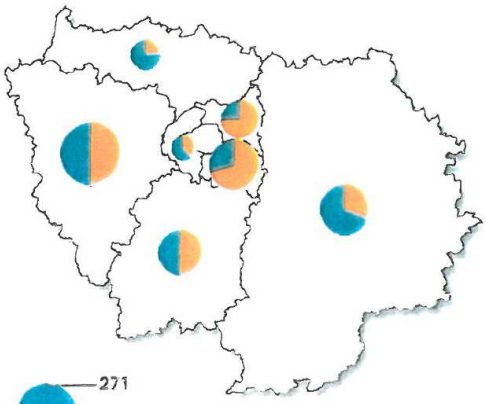
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

Pourcentage des communes concernées par département

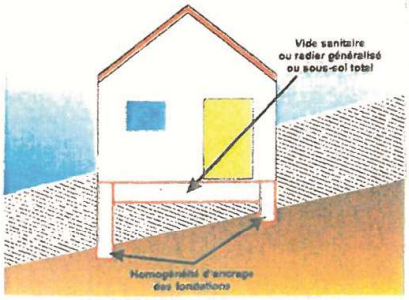
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

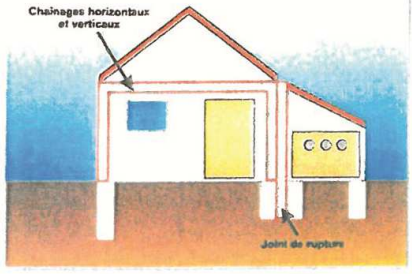
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

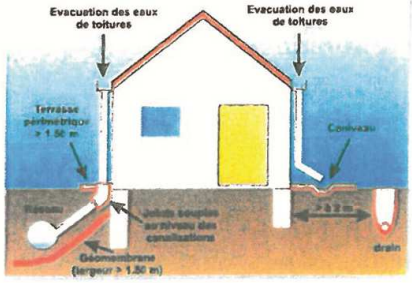
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

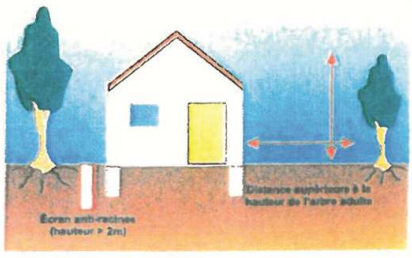
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover

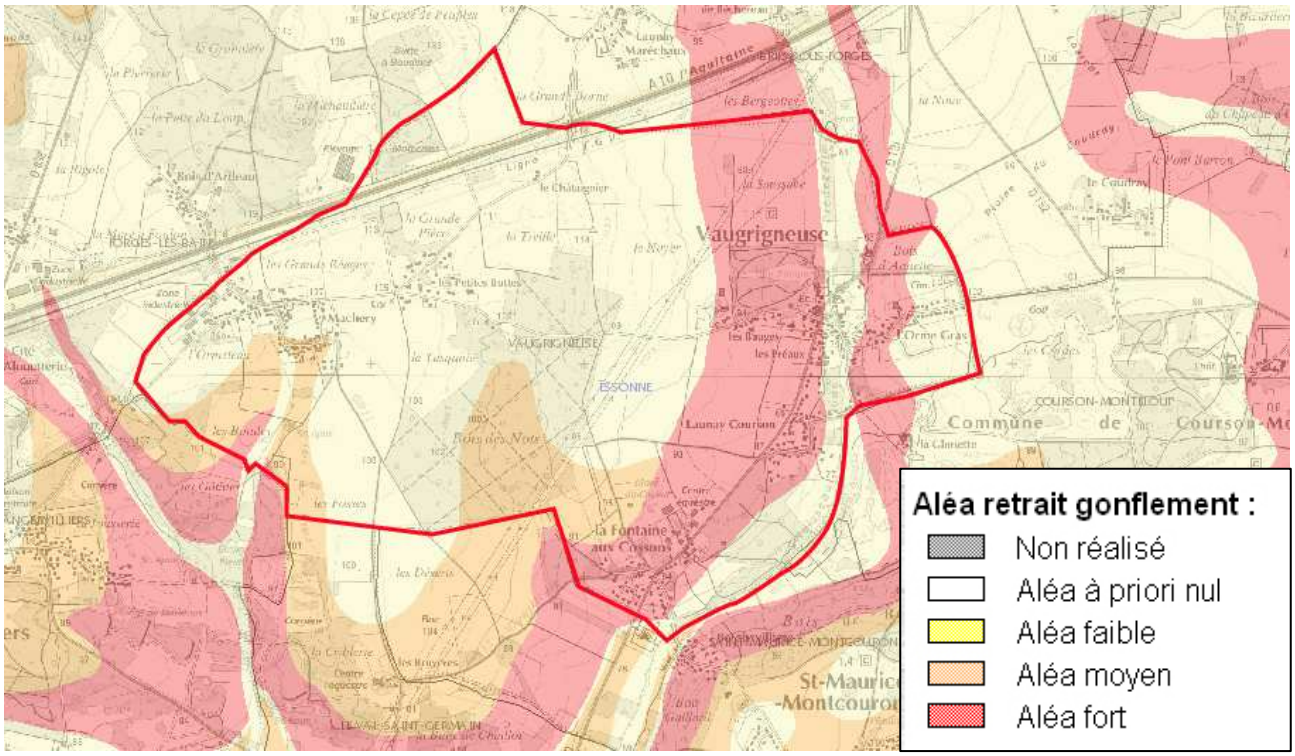


Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Localisation des aléas sur Vaugrigneuse