Département de SEINE ET MARNE

COMMUNE DE YÈBLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT



Révision du PLU Document arrêté le :	Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 3

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 39
CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 40
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 53
CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 66
CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 72

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 82
CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 83
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX 95

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER 105
CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 106
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 115

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Yèbles.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3°Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Article R111-24-1 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb :
« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol,** créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. [...] ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L111-19-1 C. urb : « Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de

leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Article L111-20 C. urb : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».

Article L111-21 C. urb : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Article L151-31 C. urb : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Article L151-33 C. urb : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L111-11 C. urb : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme ».

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis et le petit patrimoine local, repérés par un signe spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies ci-après et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments et sur le petit patrimoine local, repérés sur le plan de zonage, doivent être conçus sans dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment et d'un petit patrimoine local, repérés sur le plan de zonage, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local, repérés sur le plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions existantes identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être respectées, lors des ravalements, restaurations, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

Principes généraux :
Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution.
Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.
Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.
Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Extension/surélévation
La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

Toiture et couverture
En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.
L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées et restaurées, suivant leur aspect et leur matériau initiaux.
La suppression de lucarnes ajoutées dépourvues de pertinence au regard de la typologie architecturale de l'élément est autorisée.
Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées.
Les châssis de toiture de petite taille peuvent être autorisés (type tabatière) et doivent être implantés dans la partie basse de la toiture (généralement dans le prolongement de la façade) et être dans l'axe des ouvertures de la façade, ou dans l'axe du trumeau.

Façade – Ouvertures
Conservation des percements d'origine.
Conservation des linteaux, encadrements, appuis de fenêtre, perrons et emmarchements d'origine.
Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes…), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent…) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit préserver l'harmonie des façades et des toitures.
En cas de création de baie, elle doit respecter les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine et la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Parements extérieurs

Le principe général est la conservation et restauration des maçonneries et des enduits selon leurs dispositions et matériaux d'origine.
Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.

Le traitement des façades doit laisser visible les éléments décoratifs ou structurels existants lorsqu'ils n'ont pas vocation à être enduits (modénatures, chaînes d'angle, ...).
Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures…) sont restaurées à l'identique.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel, protégés et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage, au titre du code de l'urbanisme, se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) ;
- les arbres remarquables, alignements d'arbres, haies, ripisylves (L. 151-23 du C. urb) ;
- le verger et jardin partagé (L. 151-23 du C. urb) ;
- les fonds de jardin, cœurs d'îlot, lisières (L.151-23 du C. urb) ;
- les mares et plans d'eau (L. 151-23 du C. urb) ;
- les cours d'eau (L. 151-23 du C. urb).

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	**Prescriptions**
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.

Catégories	Prescriptions
Arbres remarquables, Alignements d'arbres, haies, ripisylves - article L. 151-23 du C. urb	Les arbres remarquables, linéaires de plantations d'alignement, les haies et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Verger et jardin partagé - article L. 151-23 du C. urb	Le verger et jardin partagé repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto-sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. En cas de nécessité de destruction du verger et jardin partagé pour les besoins de constructions autorisés par le règlement, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent en verger et jardin partagé.
Fonds de jardin, cœurs d'îlot, lisières – article L.151-23 du C.urb	Espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine et de constituer des îlots de fraicheur au sein du tissu urbain. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sont seuls admis dans ces espaces les travaux ne compromettant pas leur caractère : • les équipements d'intérêt collectif et services publics, • les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, • les abris de jardins de 20 m2 maximum d'emprise au sol, • les piscines non couvertes, • les locaux techniques des piscines, de 5 m2 maximum d'emprise au sol.

Catégories	Prescriptions
Mares et plans d'eau – article L.151-23 du C.urb	Les mares et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. La compensation en cas de destruction d'un de ces éléments doit se conformer à celle prévue par la réglementation (loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques).
Cours d'eau, secteurs aux abords des cours d'eau et limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) – article L.151-23 du C.urb	Les cours d'eau, les secteurs aux abords des cours d'eau et les limites des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. Dans une bande **20 m** de part et d'autre des cours d'eau (distance mesurée à partir de la crête de la berge), le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves doivent être maintenus : - toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols…) est interdite sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité et salubrité publiques - Les enrochements et les palplanches le long des berges sont interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes. Au-delà de la bande de 20 m et jusqu'en limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m2 est interdite sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité et salubrité publiques.

Protection des vues remarquables

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Cheminements

Les cheminements conservés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune et pour les itinéraires inscrits au PDIPR avec le Conseil Départemental.

ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 8 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en pièce N° 7-3 Informations diverses du PLU.

ARTICLE 9 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 - DESTINATION DES LOCAUX

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations

		hôtelières au sens du code général des impôts. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtel • Autres hébergements touristiques • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. L'artisanat et commerce de détail recouvre notamment tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés…) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries…) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure…). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle (ne comprend pas la restauration collective d'entreprise). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms » … L'hôtel recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Le bureau recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction. La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (par exemple stations d'épuration, …), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

		Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

ARTICLE 14 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.

ARTICLE 15 – CALCULS PAR TRANCHE

Pour les calculs par tranche imposés dans le règlement, on arrondit au chiffre entier supérieur.

ARTICLE 16 – NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit être prévu dans le conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

NB : pour les bâtiments à usage tertiaire, conformément à la prescription du PDUIF, le seuil minimal d'emplacement destiné au stationnement sécurisé des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, pour les constructions à usage d'établissement scolaire, il sera aménagé au moins 1 place pour 8 à 12 élèves (école primaire) et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret *(pour l'application du II du R. 113-14)*

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

ARTICLE 17 – LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

ANNEXE

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

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

BATIMENT
Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CARRIÈRE
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet a été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

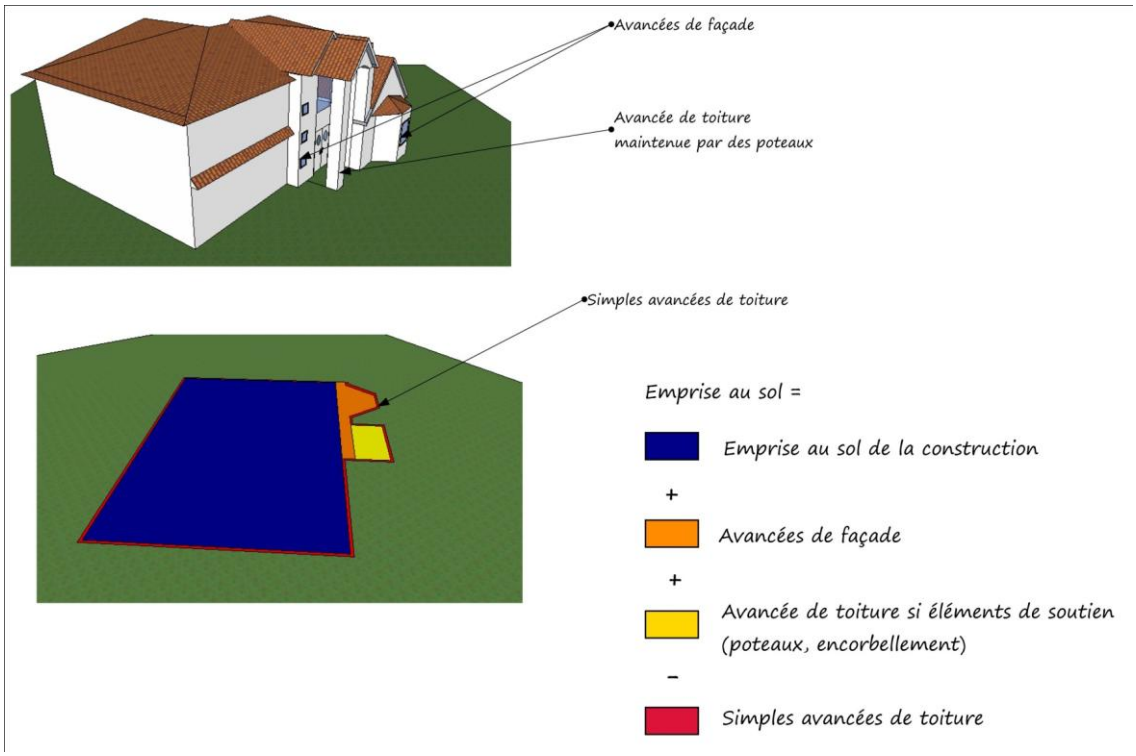
DISTANCE
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

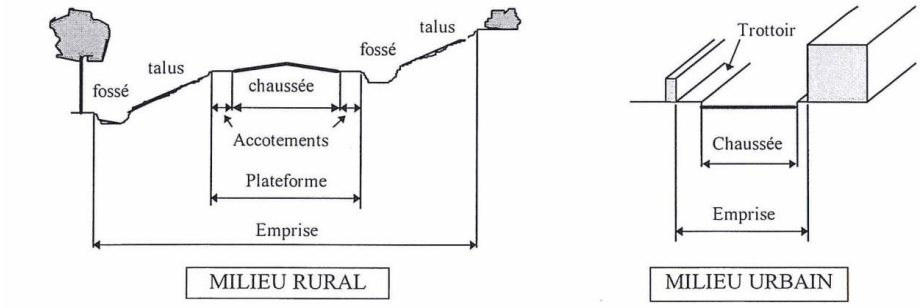
EMPLACEMENT RESERVE
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, ….) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

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



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions

inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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

HABITAT COLLECTIF
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.

HABITAT INDIVIDUEL
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

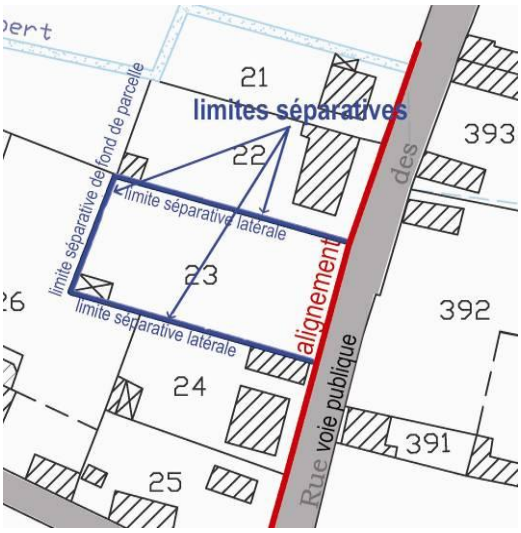
HAUTEUR TOTALE
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être

distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

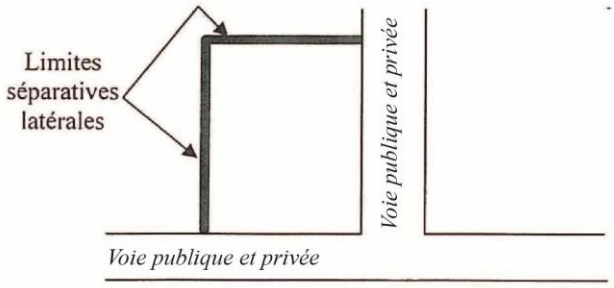


Fig 1

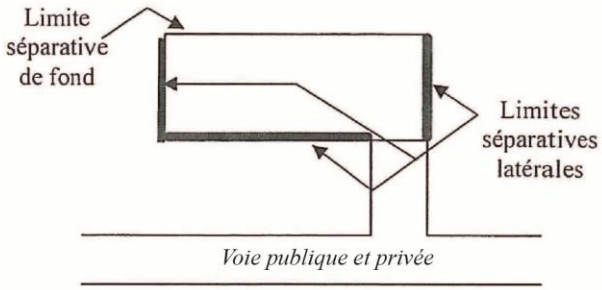


Fig 2

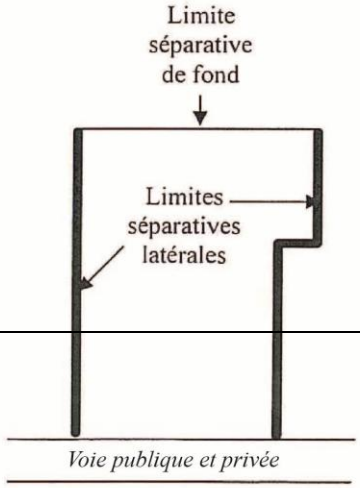


Fig 3

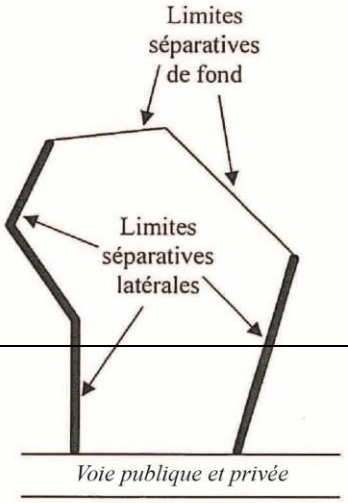


Fig 4

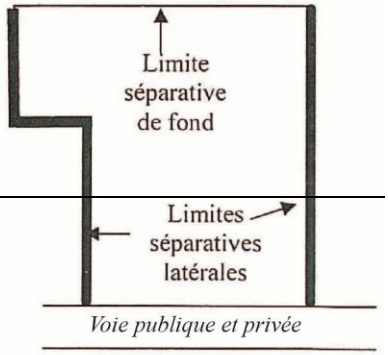


Fig 5

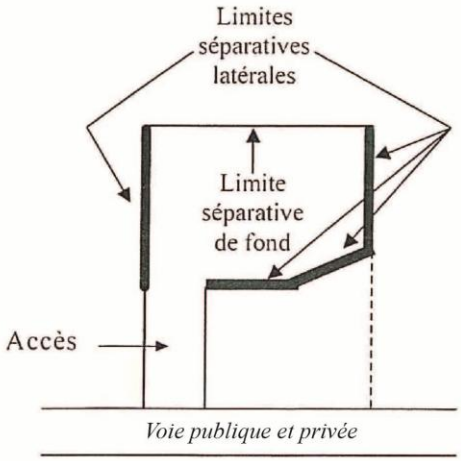


Fig 6

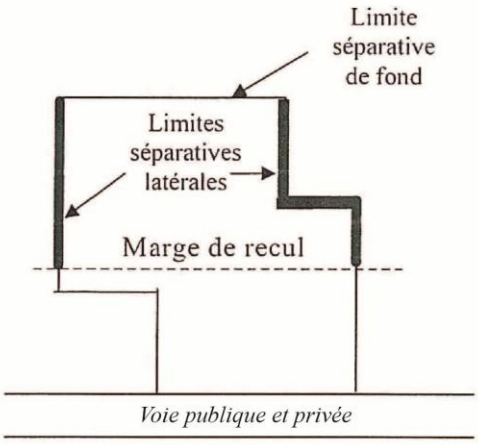


Fig 7

LOGEMENT
Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT
Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante… De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat, ….) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES
Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

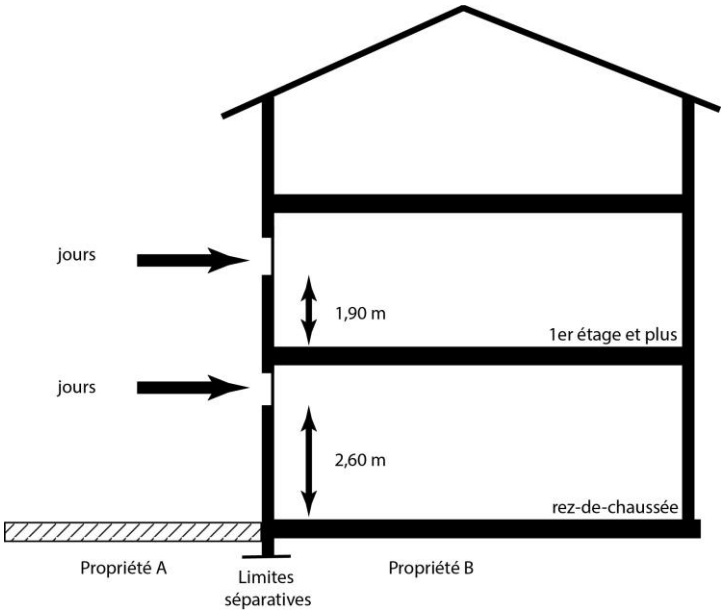
ORIEL
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)
Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676 :
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

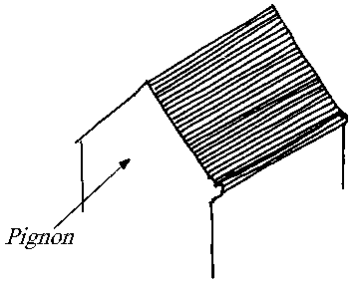
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECUL

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

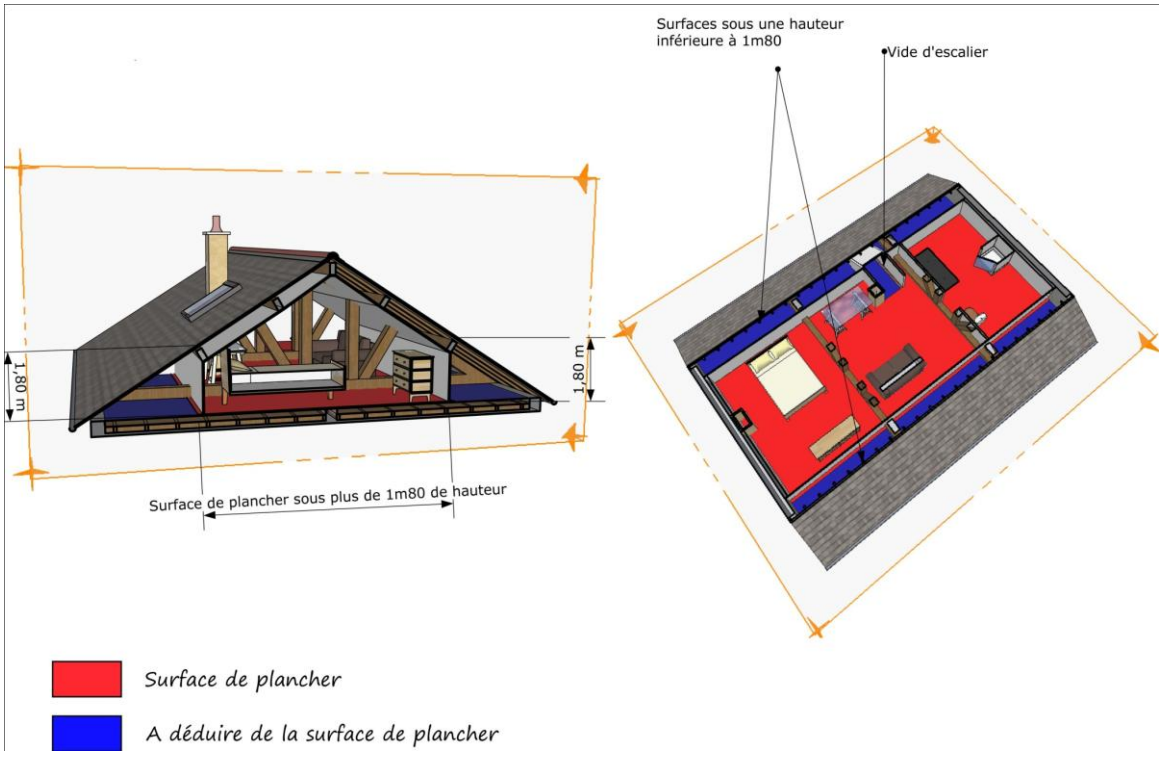
SECTEUR

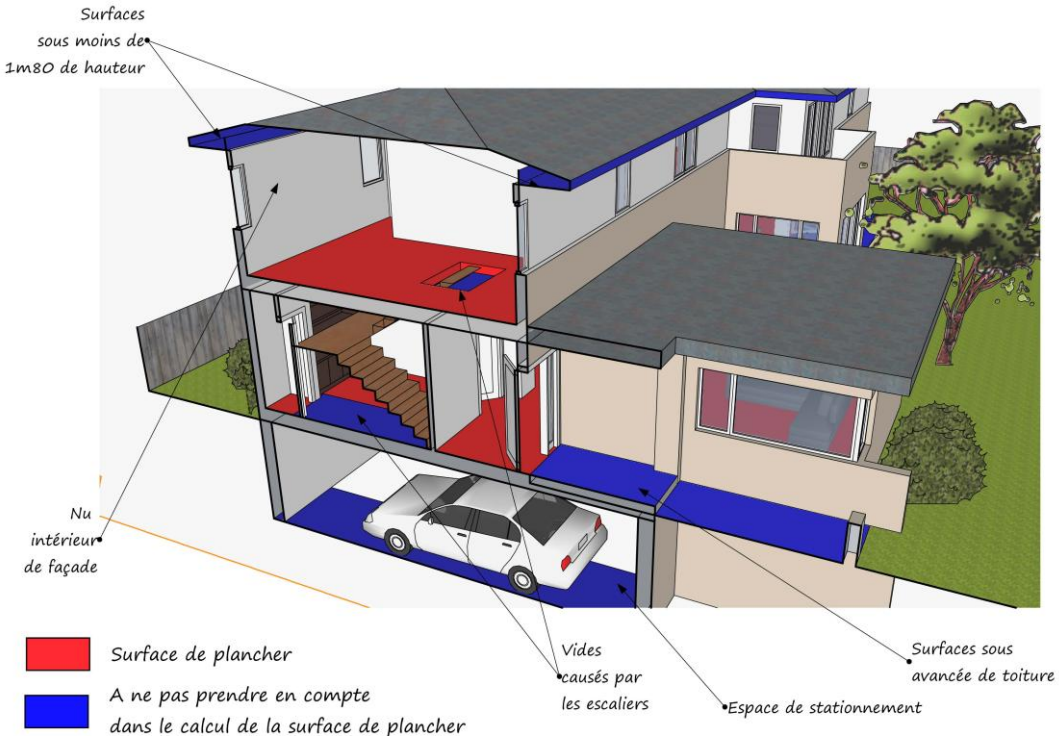
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

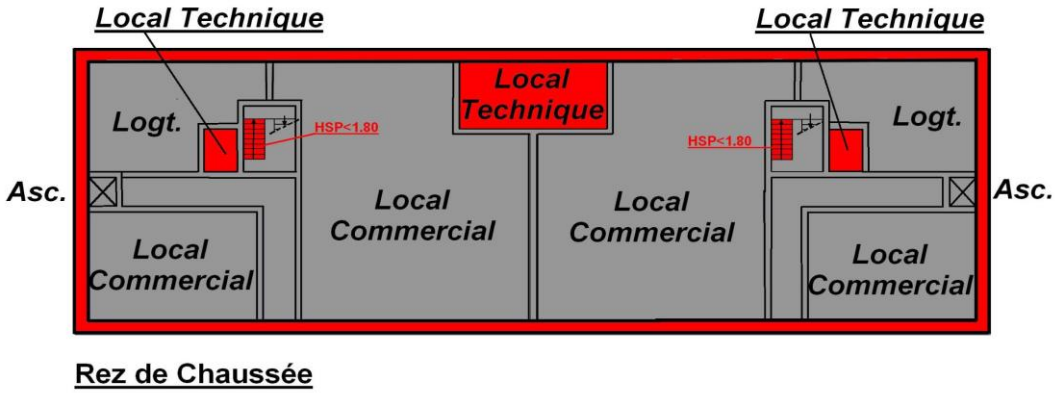
SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

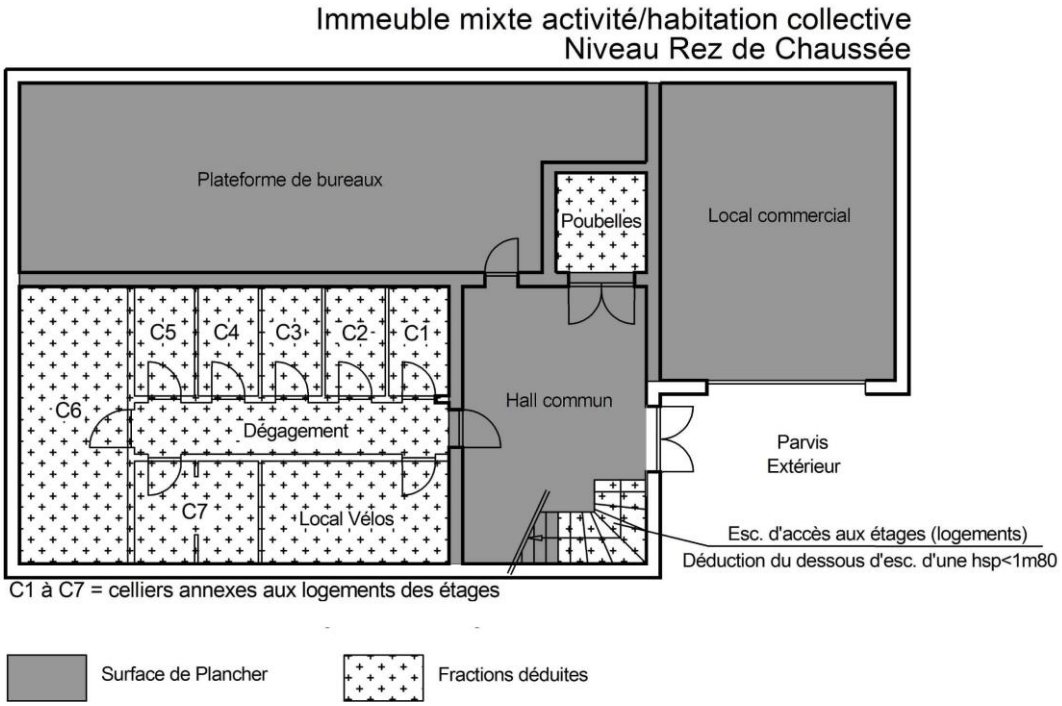
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;







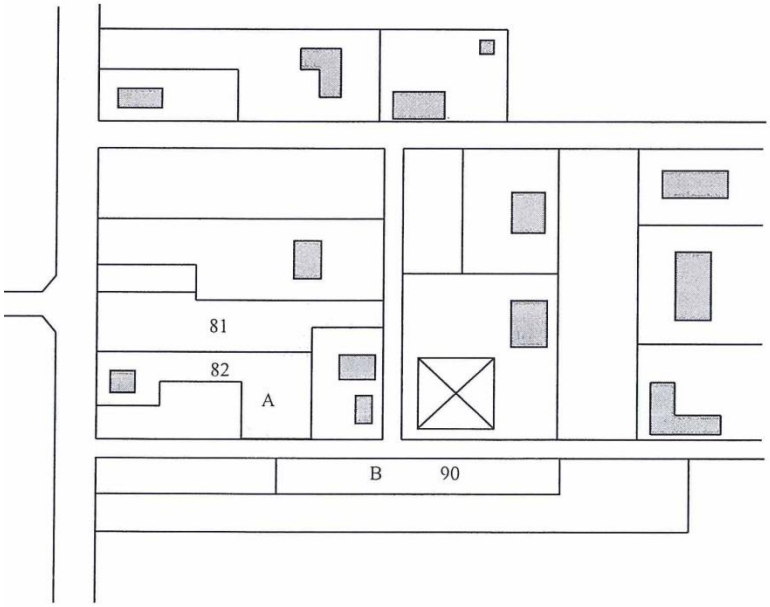
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

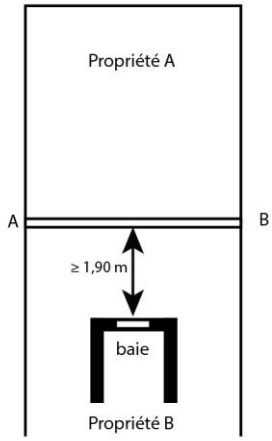
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

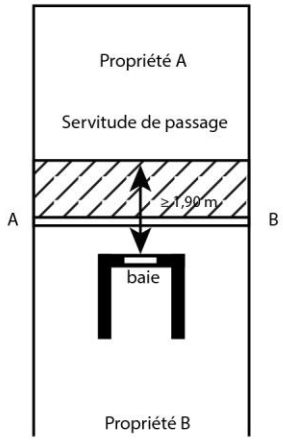
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

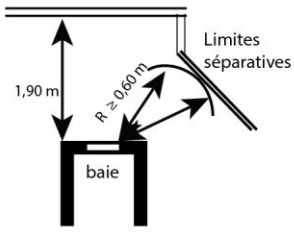
La règlementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



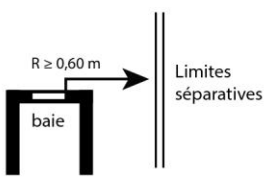
VUE DROITE



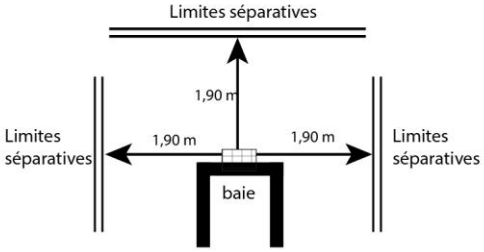
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

ZONE
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine correspondant au bourg de Yèbles
- **Chapitre 2 - UB** : zone urbaine correspondant au hameau de Nogent-sur-Avon et comprenant un secteur UBa correspondant à l'espace d'habitat de la Tuilerie
- **Chapitre 3 - UE** : zone urbaine correspondant aux équipements collectifs
- **Chapitre 4 - UX** : zone urbaine correspondant aux activités économiques

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'appliquent sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination de centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les exhaussements de sol,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger ou à conserver doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD 619 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

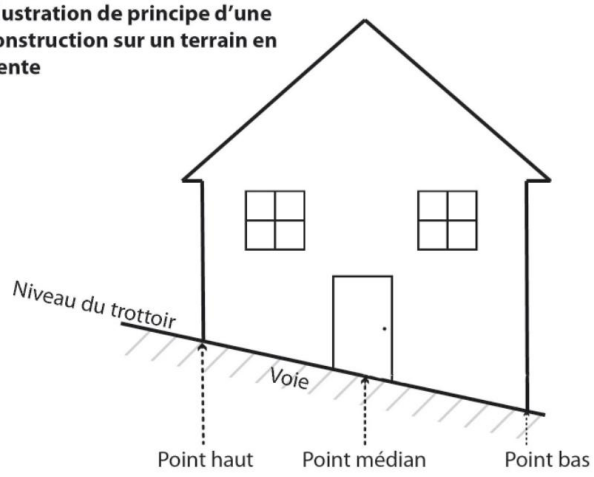
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

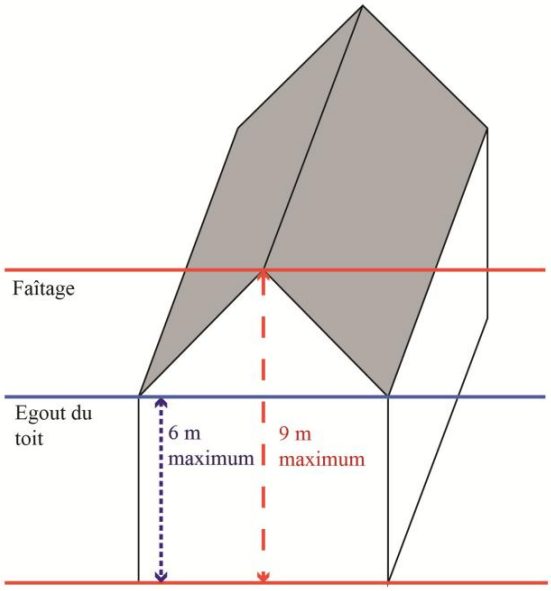
Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 9 m au faîtage.

Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C).
Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

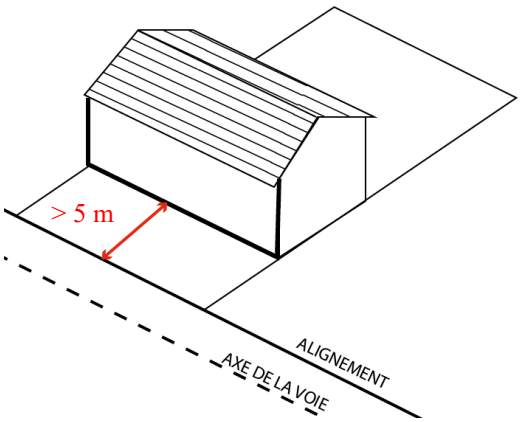


3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies</u>

1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas réduire la distance initiale à la voie,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les abris pour stationnement non clos qui doivent être isolés par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

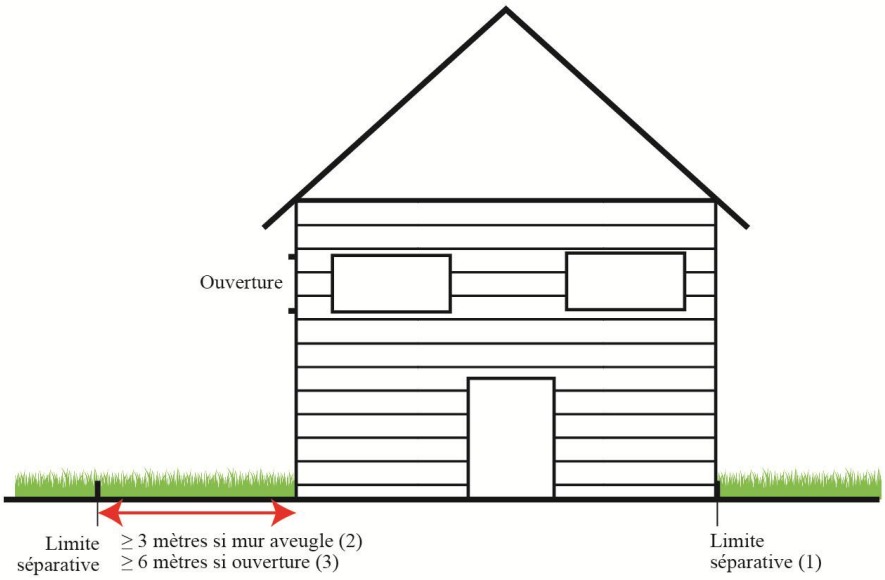
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale (1).
Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative latérale doivent être en retrait :

- minimum de 3 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès ≪ pleine ≫ (2),
- minimum de 6 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues (3).

En limite séparative de fond, les retraits ci-dessus doivent être respectés.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,…),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1 ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1 ci-dessous peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits sur les pignons.

Les toitures doivent être recouvertes :
- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et que ce ne soit pas un espace de vie extérieur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Ouvertures en toiture
Les ouvertures en toiture sont réalisées :

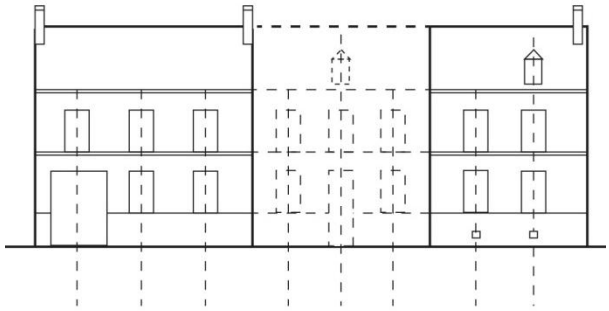
- soit sous forme de lucarnes
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et encastrées dans l'épaisseur de la toiture. Les fenêtres de toit sont limitées à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Façade – Parements extérieurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Façade – Ouvertures
Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

2- Les clôtures
Les clôtures sur voie doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat et doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés de haies vives d'essences locales.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Néanmoins, les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux annexes d'emprise au sol de moins de 20 m2.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

4- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans

l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

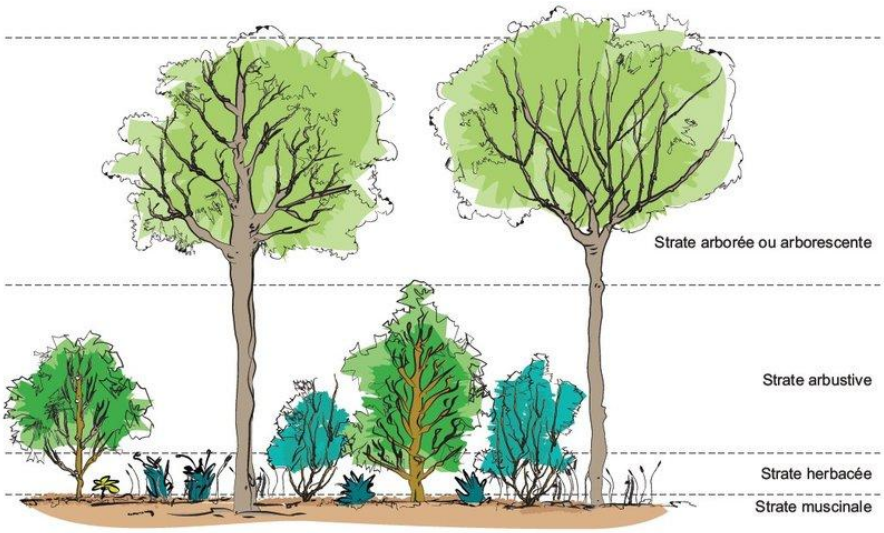
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination concernant des constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU…).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension) impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant,
- les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Tout véhicule qui stationne au-delà de 12 heures consécutives sur le terrain d'assiette doit avoir un lien direct avec l'activité autorisée ou appartenir à l'activité autorisée.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non clos. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de 2,8 places par logement.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 30 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.
Les aménagements et les constructions se desservant sur la RD619 sont interdits.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m de large pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée, d'au moins 1,5 m de large, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées selon les normes en vigueur de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
  Toutefois, si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.
Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Pour les constructions nouvelles (hors annexe), un dispositif de stockage des eaux pluviales d'1 m3 minimum doit être installé sur la parcelle pour une utilisation selon la règlementation en vigueur.

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés et enterrés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits en zone UB et en secteur UBa :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination de centres de congrès et d'exposition,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les exhaussements de sol,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger ou à conserver doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de

susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UB est localement concernée par des zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.
- Sur la partie du territoire communal concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, toute installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sur une surface supérieure à 500 m2, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 500 m2 sont interdits par le règlement du SAGE sauf cas particuliers (projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général…). Le règlement du SAGE encadre la création des réseaux de drainage.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD 319 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
- Dans le secteur inondable reporté sur les documents graphiques du règlement :
    - toutes les constructions nouvelles sont interdites,
    - les sous-sols sont interdits,
    - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux urbanisés est interdit,
    - l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs urbanisés.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

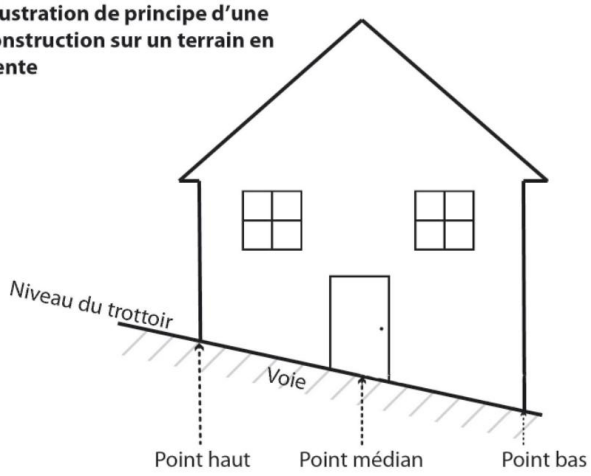
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

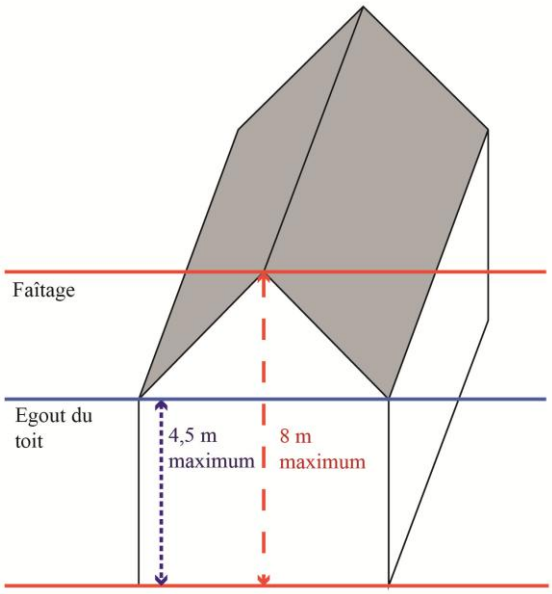
1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder :

- 4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 8 m au faîtage.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Hormis en secteur UBa, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

2. En secteur UBa, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement de la voie publique et 30 mètres de profondeur.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas réduire la distance initiale à la voie ou de respecter une distance minimale de 5 mètres depuis la voie,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les abris pour stationnement non clos qui doivent être isolés par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

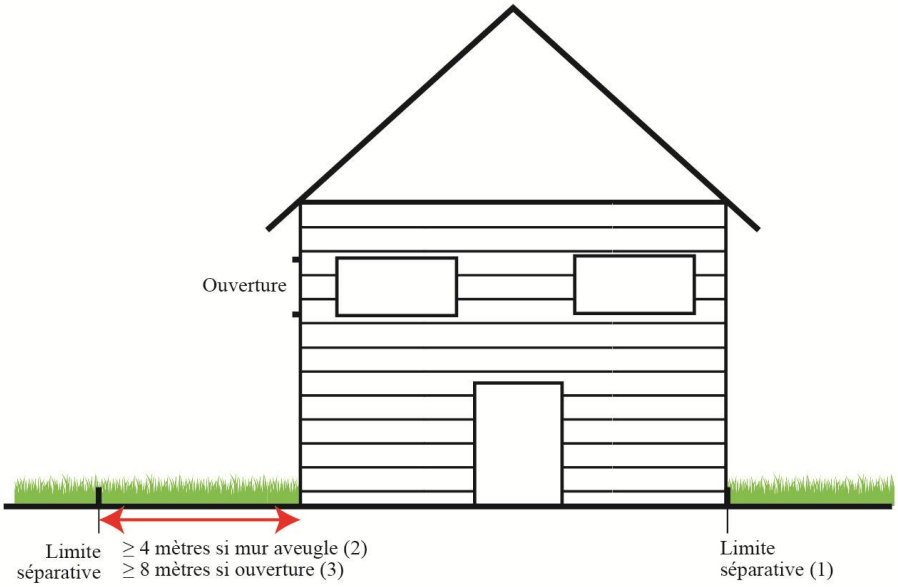
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Hormis en secteur UBa, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale (1).
Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative latérale doivent être en retrait :

- minimum de 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès ≪ pleine ≫ (2),
- minimum de 8 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues (3).

En limite séparative de fond, les retraits ci-dessus doivent être respectés.



3. En secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour :
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :
- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,…),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1 ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1 ci-dessous peuvent ne pas être imposées :
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Toiture et couverture
Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits sur les pignons.
Les toitures doivent être recouvertes :
- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.
Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et que ce ne soit pas un espace de vie extérieur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

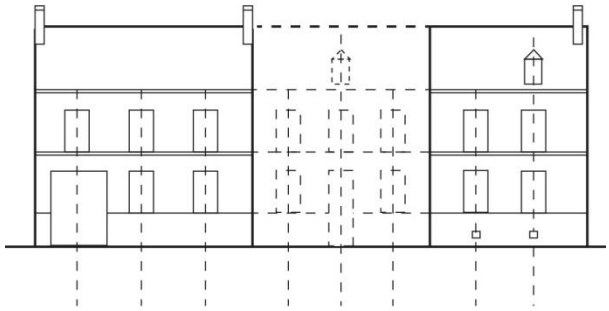
Ouvertures en toiture
Les ouvertures en toiture sont réalisées :
- soit sous forme de lucarnes
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et encastrées dans l'épaisseur de la toiture. Les fenêtres de toit sont limitées à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Façade – Parements extérieurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Façade – Ouvertures
Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

2- Les clôtures
Les clôtures sur voie doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat et doivent être constituées :
- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.

Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non de haies vives d'essences locales.
Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés de haies vives d'essences locales.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation
Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Néanmoins, les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux annexes d'emprise au sol de moins de 20 m2.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans

l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

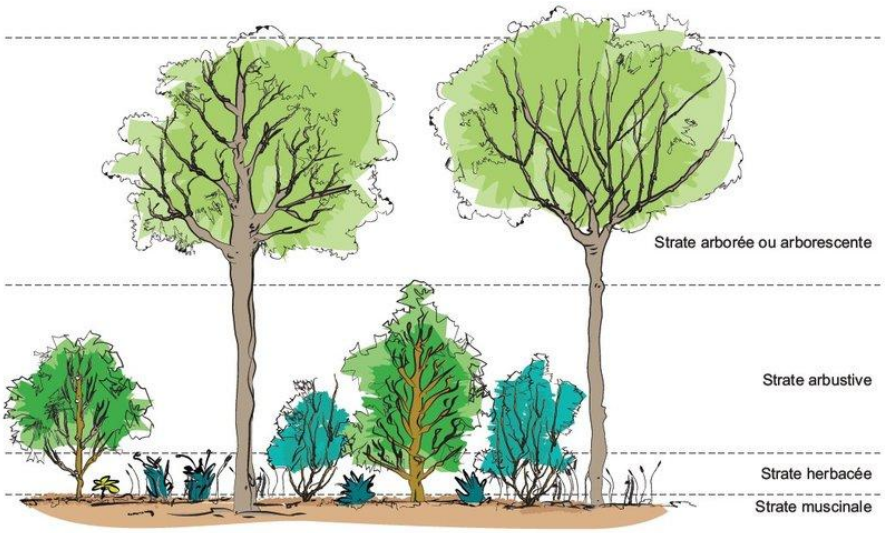
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination concernant des constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension) impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant,
- les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Tout véhicule qui stationne au-delà de 12 heures consécutives sur le terrain d'assiette doit avoir un lien direct avec l'activité autorisée ou appartenir à l'activité autorisée.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation
Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non clos. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de 2,8 places par logement.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 30 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.
Les aménagements et les constructions se desservant sur la RD 319 sont interdits.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m de large pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée, d'au moins 1,5 m de large, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées selon les normes en vigueur de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
  Toutefois, si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Pour les constructions nouvelles (hors annexe), un dispositif de stockage des eaux pluviales d'1 m3 minimum doit être installé sur la parcelle pour une utilisation selon la règlementation en vigueur.

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés et enterrés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits en zone UE :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les exhaussements de sol,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les affouillements à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.
Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée

- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

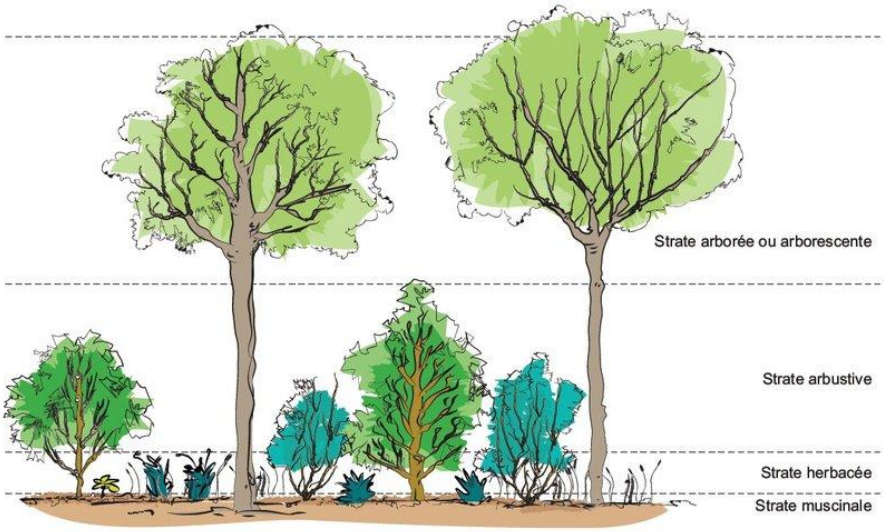
En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

2-2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement doivent être traités en espaces verts et plantés d'arbres fruitiers ou d'essences locales à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Surfaces éco-aménageables

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

2-3 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.
Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Pour les constructions nouvelles (hors annexe), un dispositif de stockage des eaux pluviales d'1 m3 minimum doit être installé sur la parcelle pour une utilisation selon la règlementation en vigueur.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des opérations de construction.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits en zone UX :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à destination d'hôtel et d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à destination de centres de congrès et d'exposition,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière et n'excédant pas 25 % de l'emprise au sol de l'activité,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis et vues remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la

rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

- Des éléments naturels à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La zone UX est localement concernée par des zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.
- Sur la partie du territoire communal concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, toute installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sur une surface supérieure à 500 m2, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 500 m2 sont interdits par le règlement du SAGE sauf cas particuliers (projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général…). Le règlement du SAGE encadre la création des réseaux de drainage.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RN 36 et de la RD 319 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

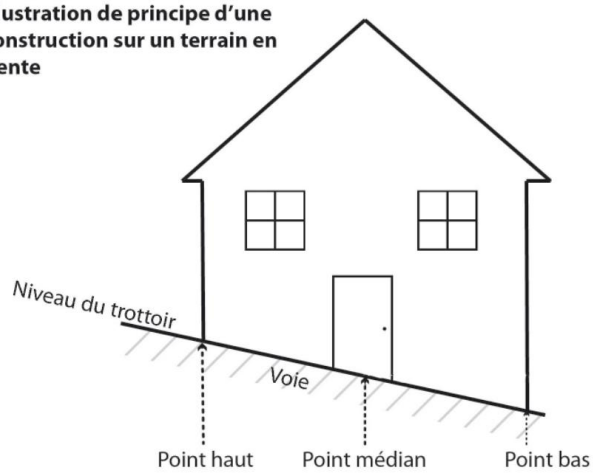
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

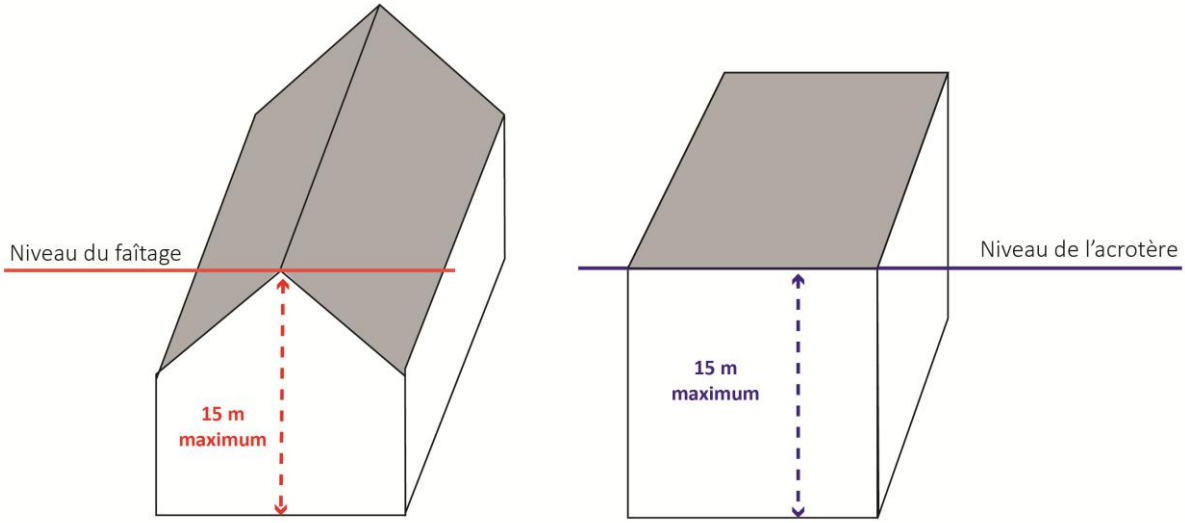
Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

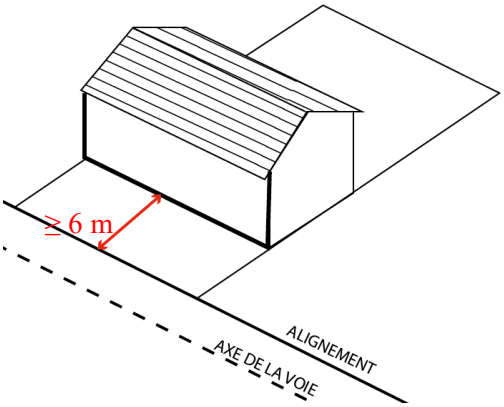


3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions inférieures ou égales à 5 mètres de hauteur peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres des limites séparatives.
Les constructions de plus de 5 mètres de hauteur doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres des limites séparatives.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect général – Parements extérieurs

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing …) est interdit.
Les toitures peuvent être peintes en blanc.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires…) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur…) doivent être localisés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations.

2. <u>Les clôtures</u>

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec ou sans soubassement bétonné, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales dont la hauteur doit être supérieure au grillage.

Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 15x15 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

b) <u>Qualité environnementale</u>

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

<u>Stockage des déchets</u>

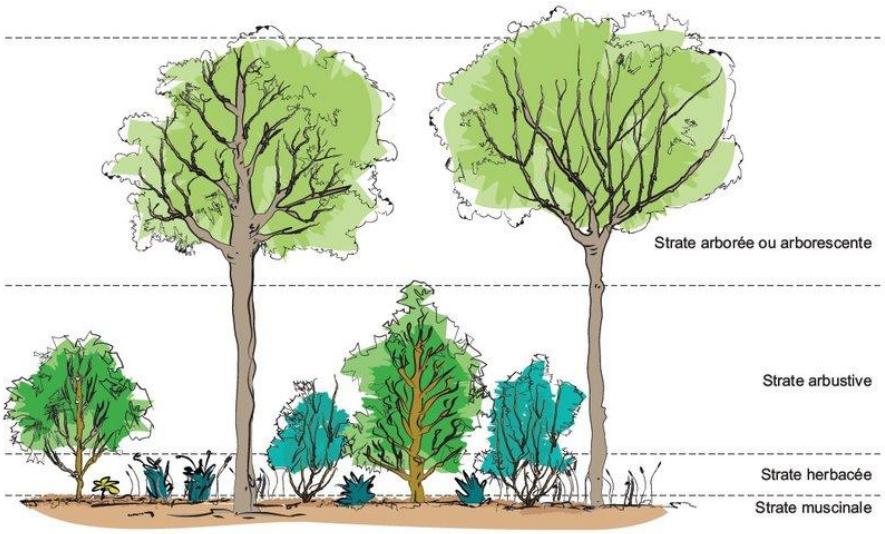
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux changements de destination concernant des constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension) impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant,
- les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

Chaque aire de stationnement ne doit pas être visible depuis l'espace public.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.
Dans ce cadre, pour les opérations de construction comprenant plus de 1000 m2 de surface de plancher de construction, il doit être créé sur le terrain d'assiette de la construction au moins un emplacement poids lourds par 1000 m2 de surface de plancher.

Tout véhicule qui stationne au-delà de 12 heures consécutives sur le terrain d'assiette doit avoir un lien direct avec l'activité autorisée ou appartenir à l'activité autorisée.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination industrielle

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m2. Au-delà de ce seuil de 1000 m2, il est créé 0,5 place de stationnement par tranche supplémentaire de 40 m2 de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et ne doivent pas induire la suppression d'arbre sur le domaine public.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée, d'au moins 1,5 m de large, doit être aménagé sur au moins 1 côté et pourvu d'éclairage pour les piétons,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées selon les normes en vigueur de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

Les eaux résiduaires industrielles liées aux activités autres que domestiques doivent être épurées par un dispositif propre, à la charge du pétitionnaire et évacuées selon des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées domestiques et d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés et enterrés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **Chapitre 1 - AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **Chapitre 2 - AUX** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits en zone AU :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination de centres de congrès et d'exposition,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les exhaussements de sol,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les affouillements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au

présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans la zone AU, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

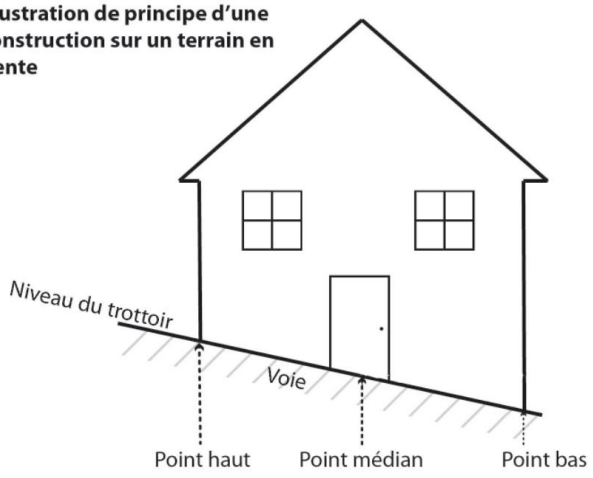
Emprise au sol des constructions

Les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

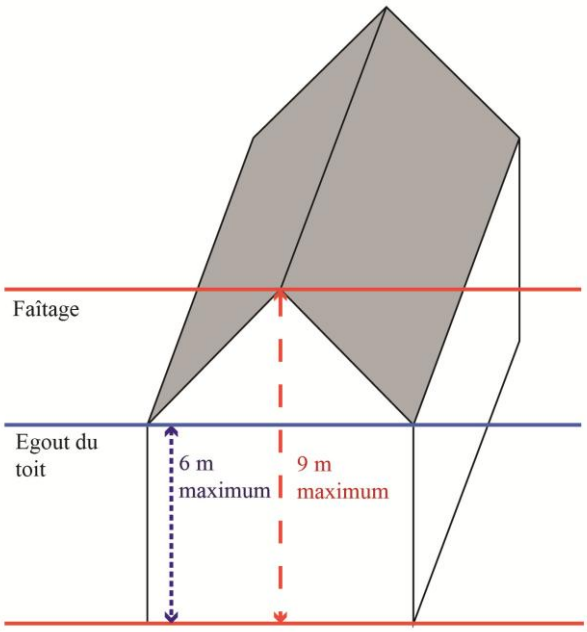
Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 9 m au faîtage.

Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C).
Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

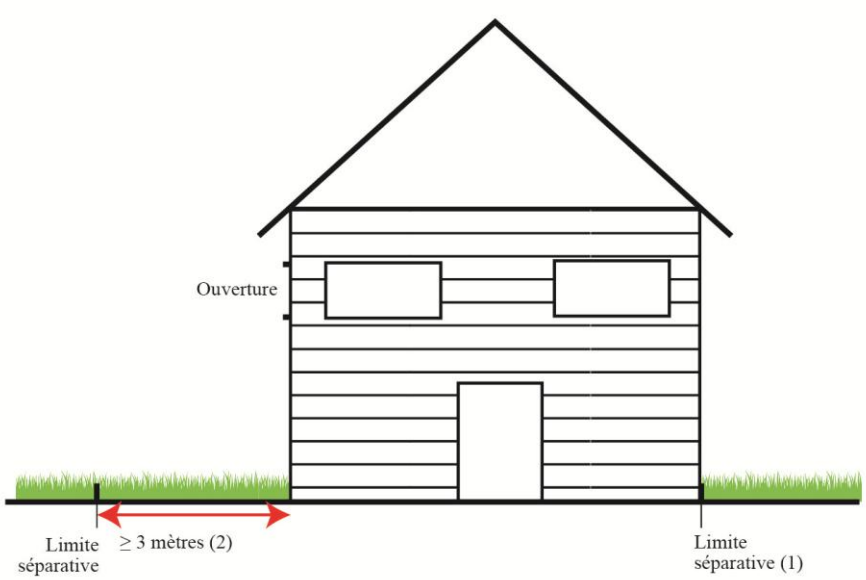
Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie, dans le respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.



En outre, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,…),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1 ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1 ci-dessous peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1- Les constructions nouvelles

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits sur les pignons.
Les toitures doivent être recouvertes :
- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et que ce ne soit pas un espace de vie extérieur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et encastrées dans l'épaisseur de la toiture. Les fenêtres de toit sont limitées à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

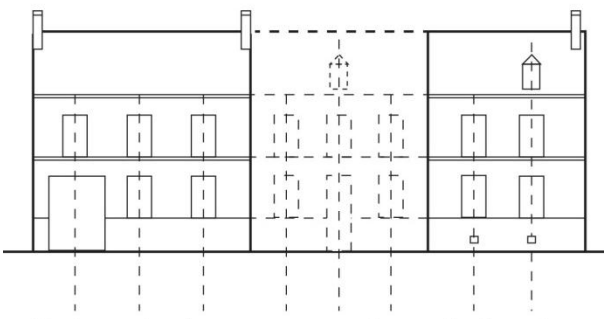
Façade – Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

2- Les clôtures

Les clôtures sur voie doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat et doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés de haies vives d'essences locales.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Néanmoins, les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux annexes d'emprise au sol de moins de 20 m2.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

b) <u>Qualité environnementale</u>

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

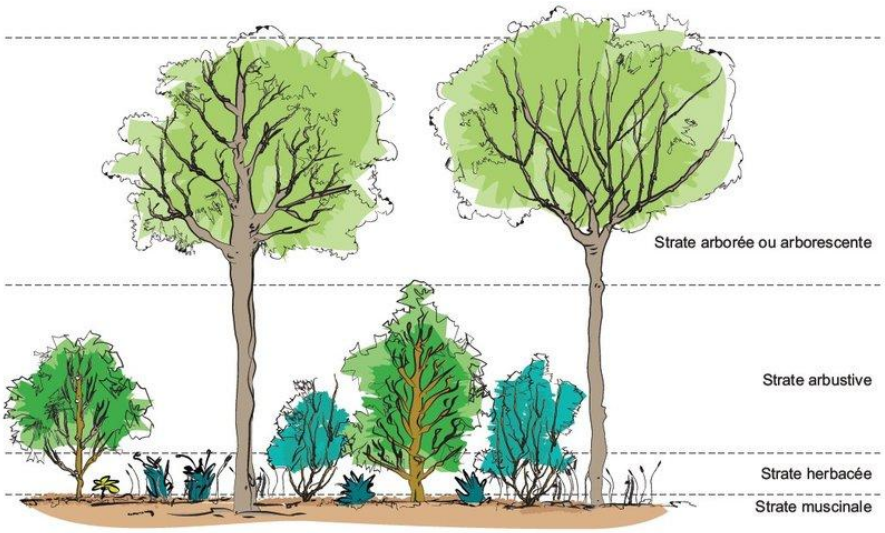
En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension) impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant,
- les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Tout véhicule qui stationne au-delà de 12 heures consécutives sur le terrain d'assiette doit avoir un lien direct avec l'activité autorisée ou appartenir à l'activité autorisée.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non clos. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de 2,8 places par logement.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m de large pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée, d'au moins 1,5 m de large, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m de longueur doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées selon les normes en vigueur de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
  Toutefois, si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Pour les constructions nouvelles (hors annexe), un dispositif de stockage des eaux pluviales d'1 m3 minimum doit être installé sur la parcelle pour une utilisation selon la règlementation en vigueur.

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés et enterrés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits en zone AUX :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exclusion des entrepôts nécessaires aux activités autorisées,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'hôtel et d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination de centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre ou enterrées,
- Les dépôts de toute nature (matériel, véhicules, matériaux, terres) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière, et n'excédant pas 25 % de l'emprise au sol de l'activité,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La zone AUX est localement concernée par des zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.
- Sur la partie du territoire communal concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, toute installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sur une surface supérieure à 500 m2, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 500 m2 sont interdits par le règlement du SAGE sauf cas particuliers (projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général…). Le règlement du SAGE encadre la création des réseaux de drainage.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD 619 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

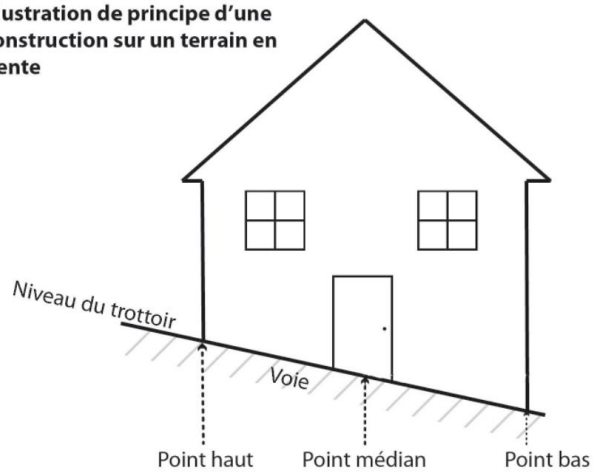
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

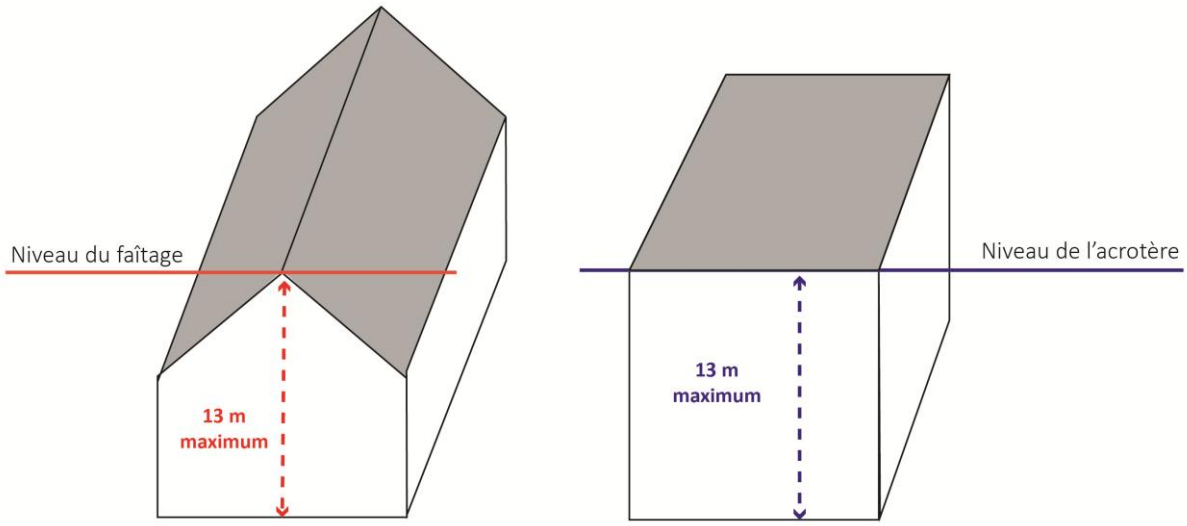
Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 13 m au faîtage ou à l'acrotère.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies</u>

1. Le long de la RD 619 et de l'Avenue de la Gare, les constructions doivent respecter un retrait respectant le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Le long des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 m. Toutefois, les constructions de moins de 3 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions inférieures ou égales à 5 mètres de hauteur peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres des limites séparatives.
Les constructions de plus de 5 mètres de hauteur doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres des limites séparatives.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect général – Parements extérieurs

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing …) est interdit.
Les toitures peuvent être peintes en blanc.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires…) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur…) doivent être localisés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations.

2. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à mailles rigides, métalliques ou plastifiés, avec ou sans soubassement bétonné, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales dont la hauteur doit être supérieure au grillage.

Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 15x15 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

b) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

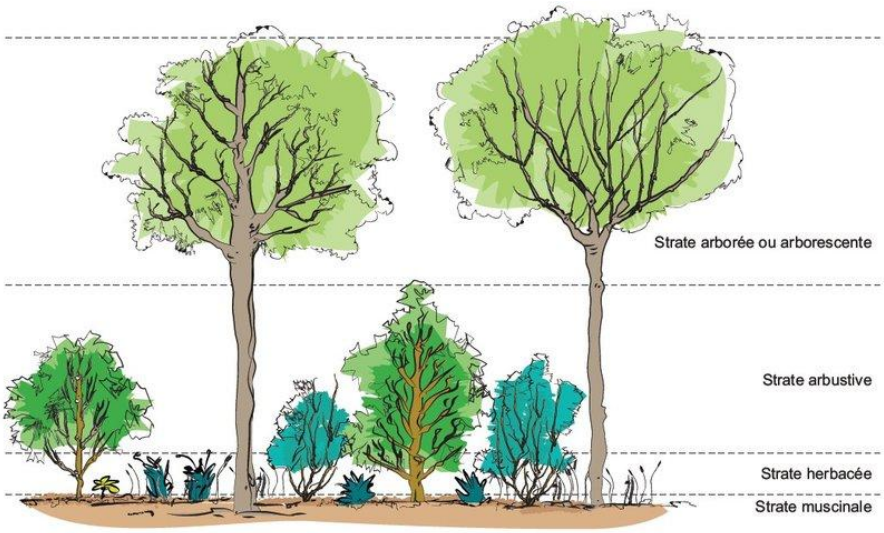
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension) impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant,
- les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres minimum.

Les emplacements de stationnement commandés, à savoir les emplacements qui ne sont pas accessibles directement depuis la voie de desserte mais en passant par un autre emplacement de stationnement, sont interdits.

Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

Chaque aire de stationnement ne doit pas être visible depuis l'espace public.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.
Dans ce cadre, pour les opérations de construction comprenant plus de 1000 m2 de surface de plancher de construction, il doit être créé sur le terrain d'assiette de la construction au moins un emplacement poids lourds par 1000 m2 de surface de plancher.

Tout véhicule qui stationne au-delà de 12 heures consécutives sur le terrain d'assiette doit avoir un lien direct avec l'activité autorisée ou appartenir à l'activité autorisée.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de restauration
Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les principes et normes relatifs au stationnement des véhicules non motorisés sont précisés à l'article 16 des dispositions communes à toutes les zones.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique ou privée doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et ne doivent pas induire la suppression d'arbre sur le domaine public.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Tout accès riverain direct sur la RD 619 est interdit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée, d'au moins 1,5 m de large, doit être aménagé sur au moins 1 côté et pourvu d'éclairage pour les piétons,

- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées selon les normes en vigueur de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

Les eaux résiduaires industrielles liées aux activités autres que domestiques doivent être épurées par un dispositif propre, à la charge du pétitionnaire et évacuées selon des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation d'eaux usées domestiques et d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.
Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés et enterrés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole ; la zone comprend un secteur : Azh
- **N** : zone naturelle ; la zone comprend deux secteurs : Ne et Nzh

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Azh, sont autorisés :

- Les réseaux de transport d'énergie et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les infrastructures routières, les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de ces aménagements, à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.
- L'aménagement et l'extension des stations d'épuration existantes
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe) quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une activité dans le prolongement de l'activité agricole
- Les changements de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan de zonage vers une destination d'hébergement touristique
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

2. Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des

milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.),

- Les exhaussements et les affouillements liés aux infrastructures routières à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis et vues remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L113-1, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger ou à conserver doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La zone A est localement concernée par des zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.
- Sur la partie du territoire communal concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, toute installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sur une surface supérieure à 500 m2, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 500 m2 sont interdits par le règlement du SAGE sauf cas particuliers (projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général…). Le règlement du SAGE encadre la création des réseaux de drainage.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RN36, des RD 619 et 319 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
- Une partie de la zone A est concernée par la lisière de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha (bois de Vitry et bois de Rosay).

- Une partie de la zone A est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres, matérialisé en secteur inondable sur les documents graphiques du règlement, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.
- Une autre partie de la zone A (hors PPRI) est concernée par un secteur inondable reporté sur les documents graphiques du règlement. Dans celle-ci :
    - les sous-sols sont interdits,
    - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle,
    - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit,
    - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions,
    - l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 4,5 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère et 8 mètres mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage.
La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du paragraphe **1.** ci-dessus :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage,
- les antennes, pylônes et mâts.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 36 et de la RD 619, à l'exception des constructions visées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme qui doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de ces voies.
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines et les zones à urbaniser. Cette marge de reculement est au moins égale à 8 mètres.

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,…),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1 ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1 ci-dessous peuvent ne pas être imposées aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles d'habitation

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits sur les pignons.

Les toitures doivent être recouvertes :
- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et que ce ne soit pas un espace de vie extérieur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

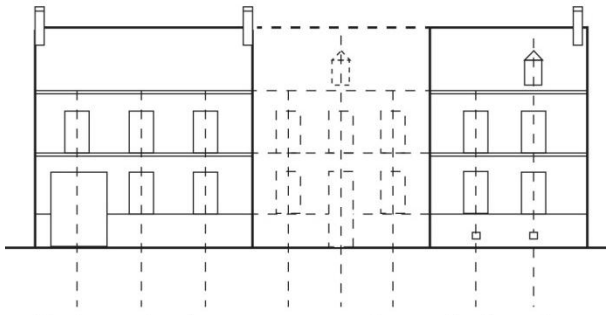
Ouvertures en toiture
Les ouvertures en toiture sont réalisées :
- soit sous forme de lucarnes
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et encastrées dans l'épaisseur de la toiture. Les fenêtres de toit sont limitées à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Façade – Parements extérieurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Façade – Ouvertures
Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

2- Les clôtures
Les clôtures sur voie et sur limites séparatives, autour des propriétés bâties, doivent être constituées :
- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.

Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.

- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation
Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Néanmoins, les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux annexes d'emprise au sol de moins de 20 m2.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

4- Bâtiments à destination agricole
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.
Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.
Hormis pour les cellules de stockage, l'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit.
Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

5- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

c) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement accolés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'insérer au mieux dans le paysage les bâtiments d'exploitation agricole et les autres bâtiments autorisés, une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales doit être réalisée aux abords du bâtiment.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

En secteur Azh :

- toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite
- il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
- seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.
Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les eaux résiduaires agricoles liées aux activités autres que domestiques doivent être épurées par un dispositif propre, à la charge du pétitionnaire et évacuées selon des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées domestiques et d'eaux résiduaires agricoles dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.
Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteurs Ne et Nzh, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les infrastructures routières à condition qu'elles soient d'utilité et d'intérêt public
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, hormis les habitations
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une activité dans le prolongement d'une activité agricole existante
- Les abris non clos pour animaux dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés
- Les exhaussements et les affouillements liés aux infrastructures routières à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.

2. Dans le secteur Ne, seuls sont autorisés :

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

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés

3. Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L113-1, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger ou à conserver doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La zone N est localement concernée par des zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.
- Sur la partie du territoire communal concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, toute installation, ouvrage, travaux ou activité entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sur une surface supérieure à 500 m2, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 500 m2 sont interdits par le règlement du SAGE sauf cas particuliers (projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général…). Le règlement du SAGE encadre la création des réseaux de drainage.
- Une partie de la zone N est concernée par la lisière de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha (bois de Vitry).

- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Paris Est à Mulhouse, des RD 619 et 319 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
- Une partie de la zone N est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres, matérialisé en secteur inondable sur les documents graphiques du règlement, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.
- Une autre partie de la zone N (hors PPRI) est concernée par un secteur inondable reporté sur les documents graphiques du règlement. Dans celle-ci :
    - les sous-sols sont interdits,
    - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle,
    - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit,
    - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions,
    - l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du paragraphe **1.** ci-dessus :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- les abris non clos pour animaux, mesurés à partir du sol naturel, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère,
- les antennes, pylônes et mâts,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines et les zones à urbaniser. Cette marge de reculement est au moins égale à 8 mètres.

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Les clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives, autour des propriétés bâties, doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en maçonnerie enduite des deux côtés, d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit de murs bahuts en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage en métal ou en PVC ou en bois ou surmontés de grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en métal ou PVC sont doublés ou non d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
  Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaudage en bois ou surmontés de grillage sont doublés d'un claustra ou de haies vives d'essences locales.
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé ou non d'un claustra ou doublé d'une haie vive d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2 m. Les teintes autorisées pour les grillages et les grilles sont le vert foncé ou le gris foncé ou le blanc ou le noir.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 15x15 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

2- Bâtiments à destination agricole

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.
Hormis pour les cellules de stockage, l'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit.
Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

3- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture. Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Afin d'insérer au mieux dans le paysage les bâtiments d'exploitation agricole et les autres bâtiments autorisés, une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales doit être réalisée aux abords du bâtiment.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe du PLU …).

En secteur Nzh :

- toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite
- il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Chaque emplacement de stationnement non couvert doit être mis en œuvre avec des matériaux perméables.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les eaux résiduaires agricoles liées aux activités autres que domestiques doivent être épurées par un dispositif propre, à la charge du pétitionnaire et évacuées selon des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées domestiques et d'eaux résiduaires agricoles dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol.
Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire après autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s pour une pluie décennale.

En tout état de cause, il est imposé une absence totale de rejet pour toutes les pluies de période de retour inférieure à 30 ans pour tout nouveau projet impactant une superficie supérieure à 1 ha, et 20 ans pour tout projet impactant une superficie supérieure à 1000 m2 mais inférieure ou égale à 1 ha, sauf en cas d'impossibilité technique liée aux conditions locales dûment justifiée.

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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