

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de SAINT SOUPPLETS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°5a : REGLEMENT



Révision du PLU
Document arrêté le : 11 septembre 2023
Document approuvé le : 12 avril 2024

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.....	33
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>34</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>49</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>65</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</i>	<i>70</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX</i>	<i>83</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	93
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>94</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>100</i>

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

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

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 à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il 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. »

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. »

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 les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

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 PLU 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 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.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

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 : « 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 précitée 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 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 L111-20 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, dans des conditions définies par décret.

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 BÂTI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame 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 aux articles UA-5, UB-5 et N-5 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré 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 repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les boisements et lisières protégés ;
- les espaces plantés ;
- les alignements d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés et merlon paysager à conserver ;
- les cours d'eau.

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.

Catégories	Prescriptions
Boisements protégés et les espaces plantés - articles L. 151-19 et L.151-23 du C. urb	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et 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 admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.
Alignement d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés et merlon paysager à conserver - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement, les haies, les bosquets, les arbres isolés et le merlon paysager repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire le nécessite.
Cours d'eau - article L.151-23 du C. urb	Toute installation ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de part et d'autre (depuis le haut des berges) du cours d'eau.

Protection des cônes de vue

Des cônes de vue sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage.

Pour toute construction en élévation dans ces cônes de vue et pour tout aménagement paysager dans ces cônes de vue, une étude d'insertion dans le site doit être réalisée.

Protection des vues remarquables

Des vues remarquables sont également 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, sentes et liaisons douces

Les chemins, sentes et liaisons douces conservés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans 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.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 4 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

- de chacun des lots pour l'ensemble des zones urbaines et de la zone 1AUX.
- du périmètre global de l'opération pour la zone 1AU.

ARTICLE 8 – 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 aux articles 4 du règlement des zones concernées. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 9 – 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 et adaptées recommandées figurent en pièce N°9 « Informations diverses » du PLU.

ARTICLE 10 – 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 11 – 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 12 – 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 13 - DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

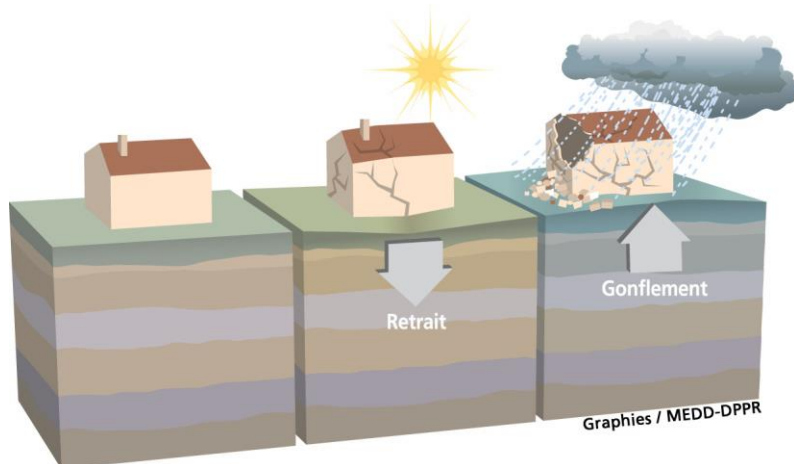
Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement 	<p>Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». 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 gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>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, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma 	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi 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...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>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 et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...</p> <p>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.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition 	<p>L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>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.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Autres équipements recevant du public 	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.</p> <p>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 (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage</p>
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<p>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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>

ARTICLE 14 – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. La carte « retrait gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune 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'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 15 – RESTRICTIONS INDUITES PAR LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

ARTICLE 16 - 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.

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.

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.

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.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

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 ait 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'acquiescer.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

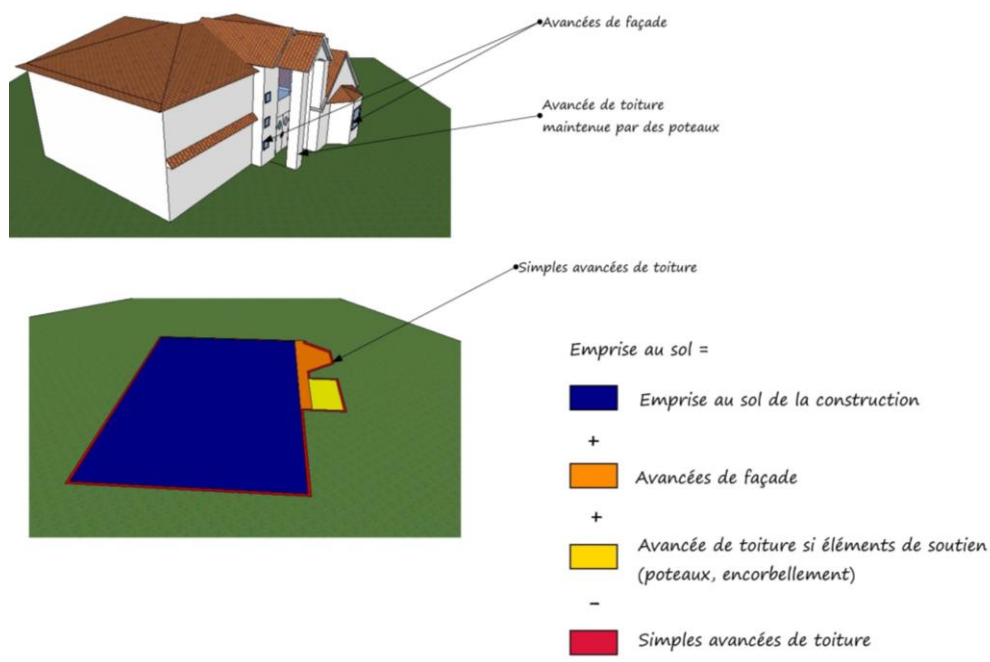
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier 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.

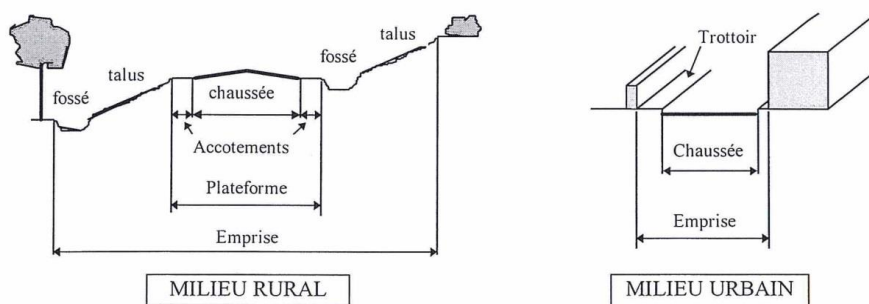
EMPRISE AU SOL

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

Élévation 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).

FACADE

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.

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)

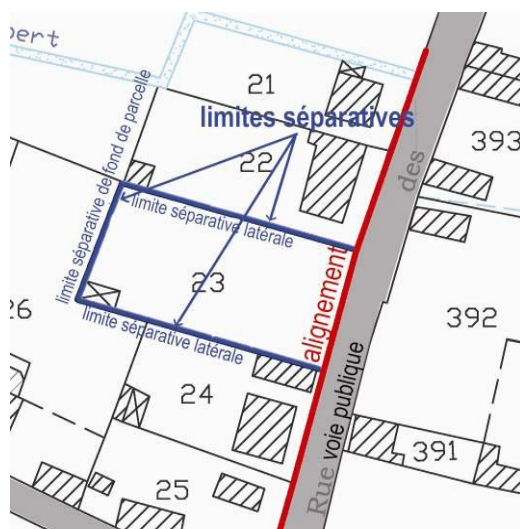
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

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.

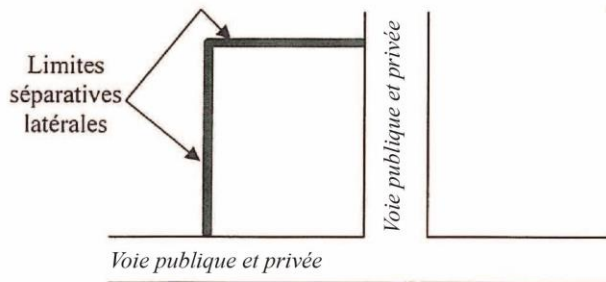


Fig 1

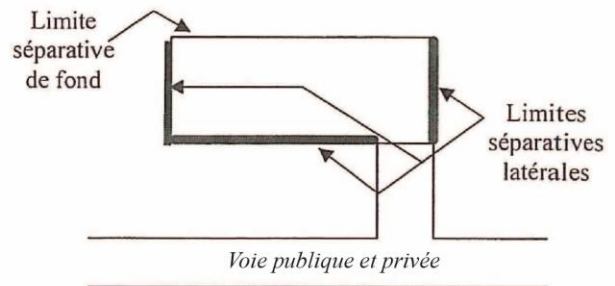


Fig 2

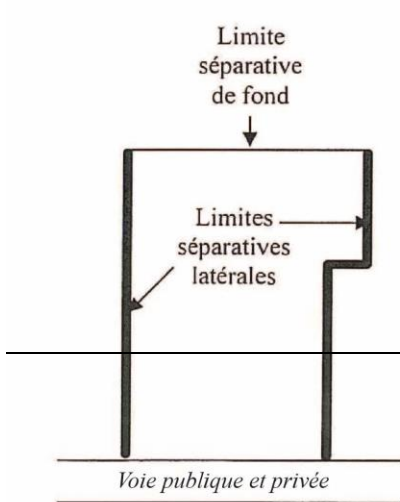


Fig 3

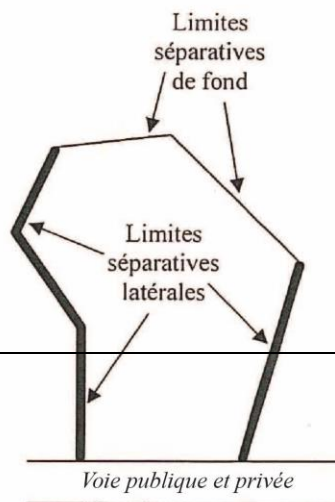


Fig 4

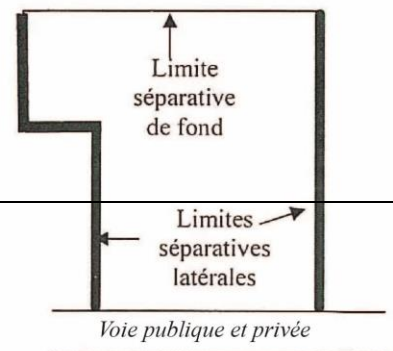


Fig 5

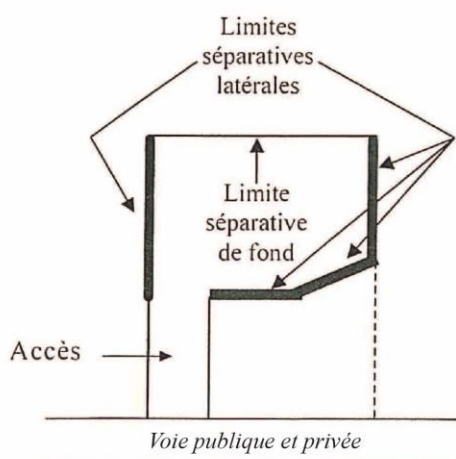


Fig 6

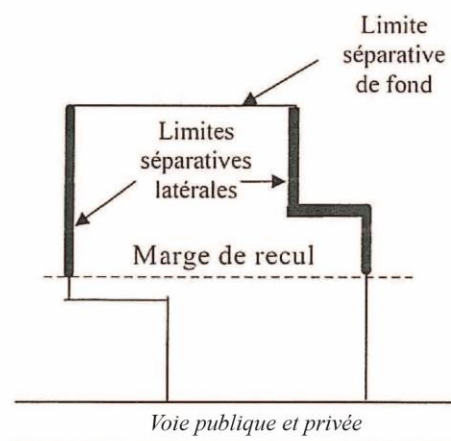


Fig 7

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 :

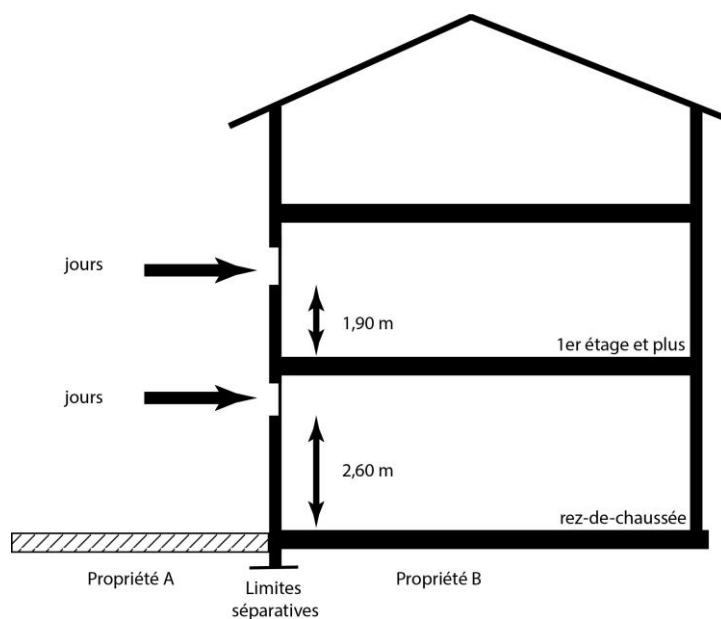
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille 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

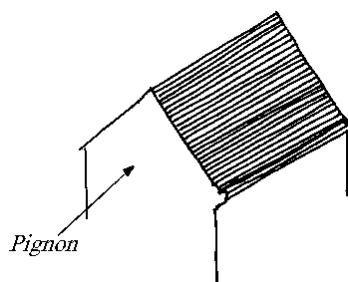
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

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.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie, d'emplacement réservé ou de limite séparative.

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.

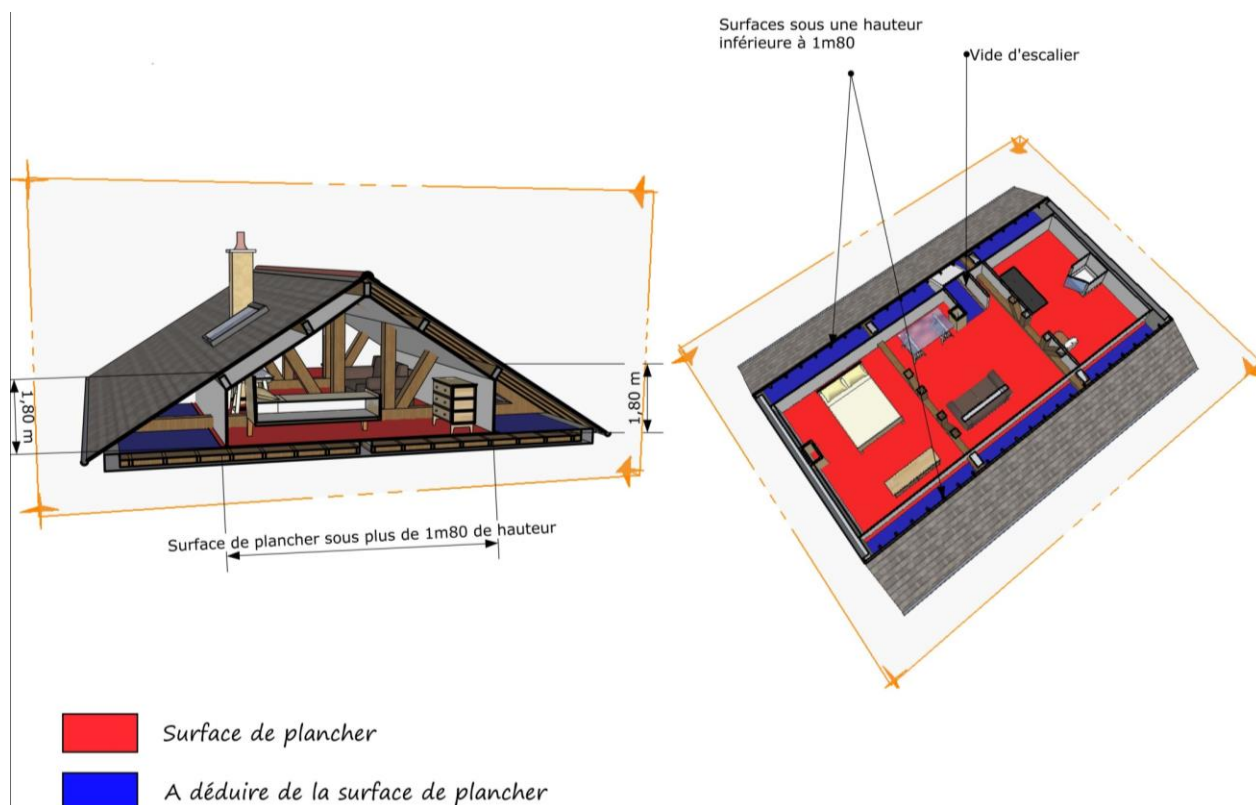
SECTEUR

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

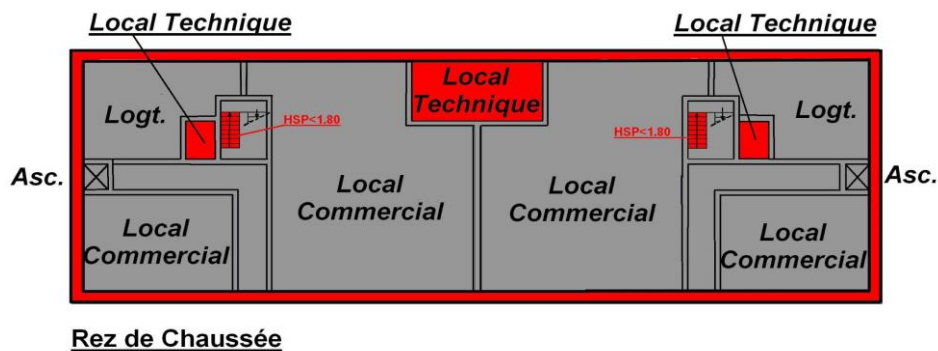
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 ;



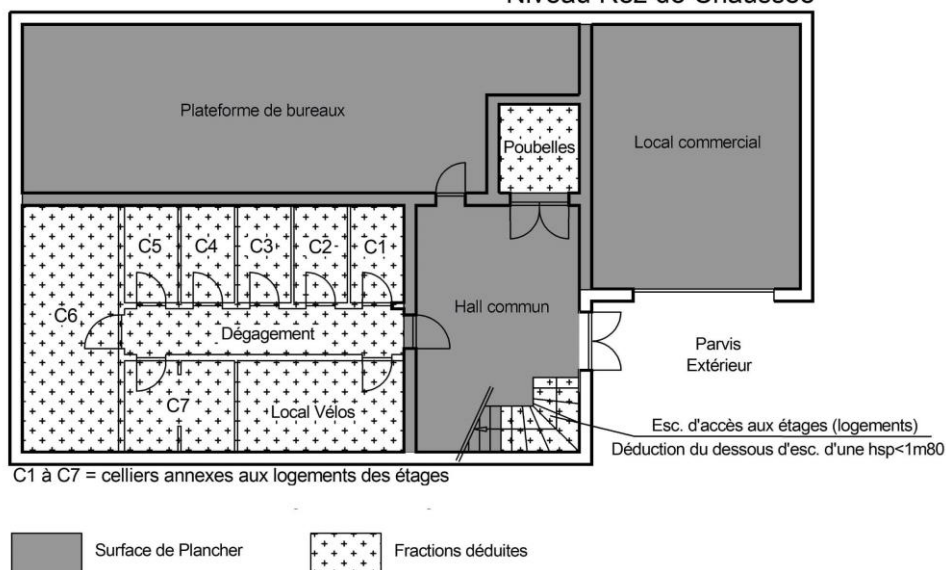


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de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

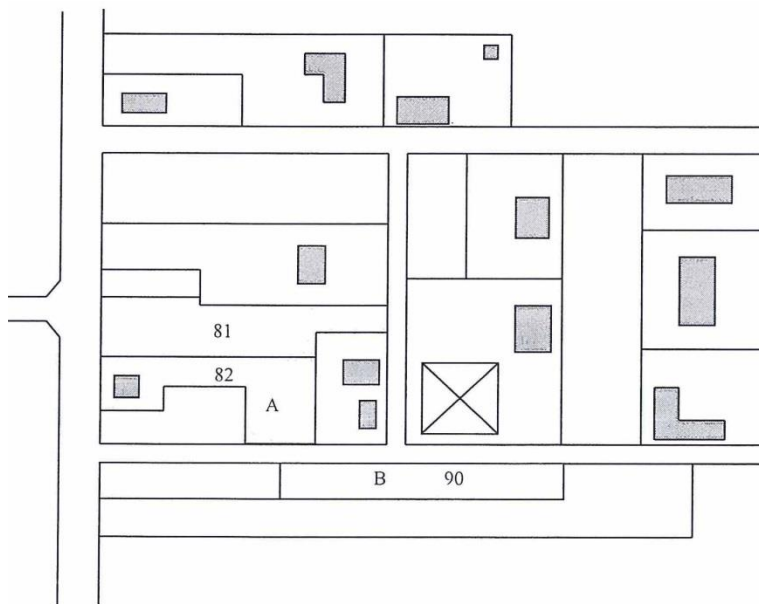
Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



- 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 contiguës. 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.

VOIES OUVERTES 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 :

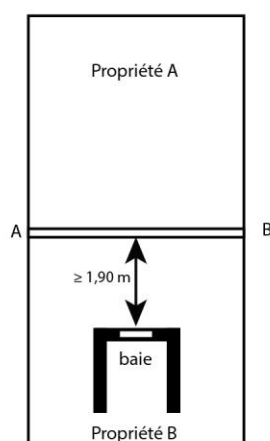
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce 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.

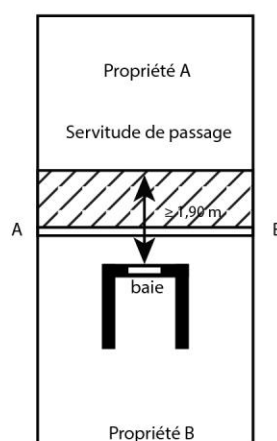
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« 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. »

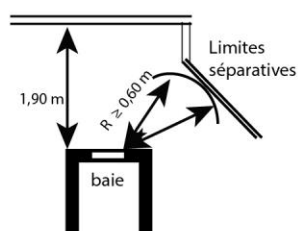
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



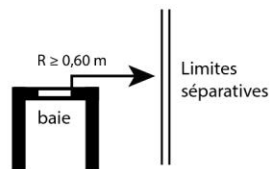
VUE DROITE



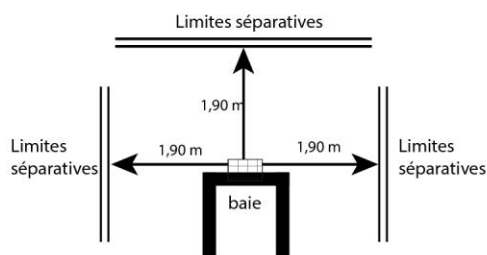
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



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 aux parties anciennes du village
- Chapitre 2 – UB : zone urbaine d'habitat correspondant à l'extension des parties anciennes du village
- Chapitre 3 – UE : zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Chapitre 4 – UX : zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques existantes

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 UA

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

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- 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 ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UA-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 sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP et de la trame verte et bleue.
- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles s'implantent dans l'emprise utilisée par les corps de ferme existants à la date d'approbation du PLU et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives) et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.

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 et au rapport de présentation, 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

conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

- Des éléments et ensembles à protéger (cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UA est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 330 et de la RD 401 sera imposé.
- La zone UA est couverte par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le long de la rue du Général Maunoury, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service est autorisé uniquement vers les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

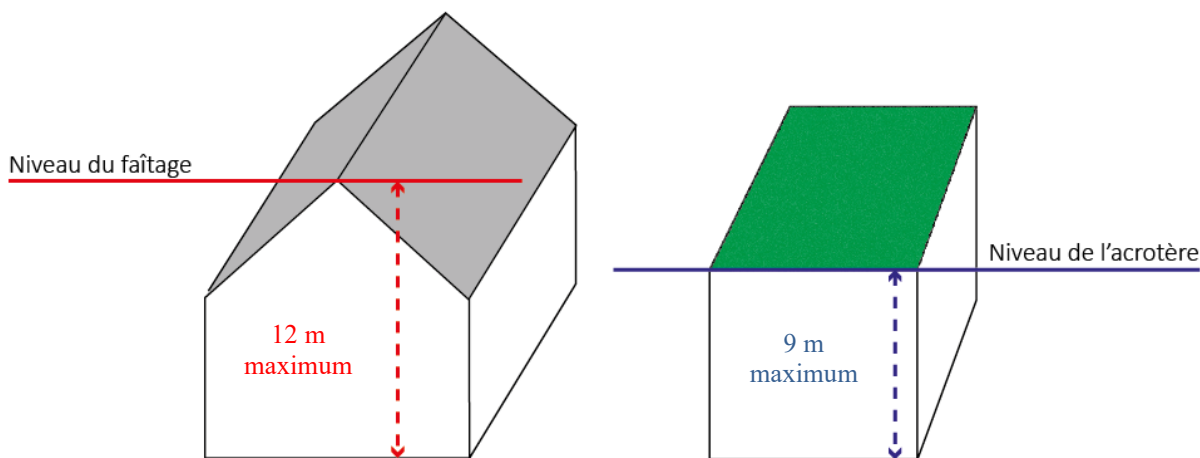
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.
2. 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,
 - L'aménagement ou la démolition/reconstruction pour cause de péril, d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.
 - Les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4 (R+2+combles aménageables).

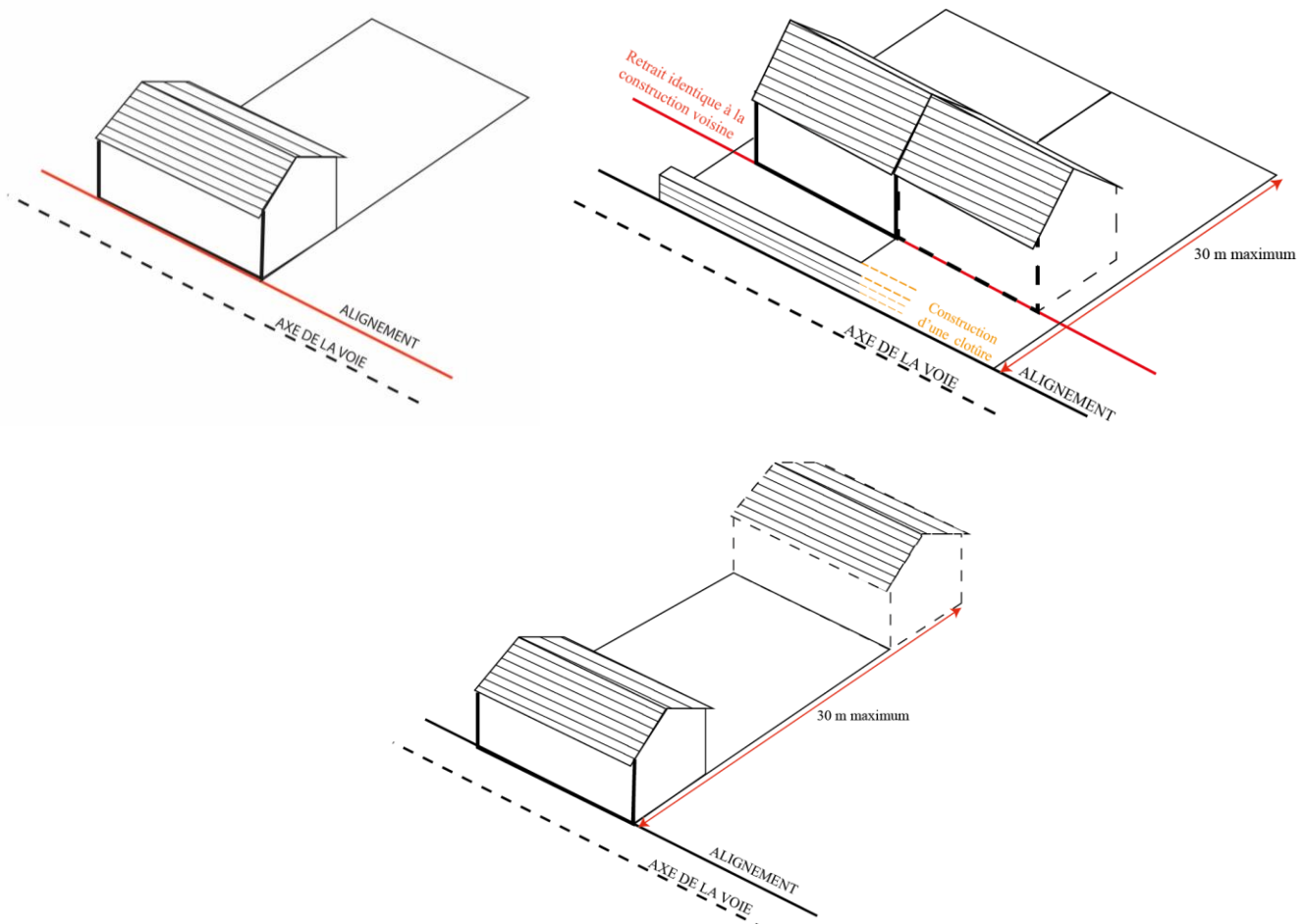


3. Les annexes des constructions à destination d'habitation sont exclusivement construites en rez-de-chaussée. La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- 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 constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques doit être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies publiques. Les constructions sont implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques,
 - soit avec un retrait identique à celui d'une construction voisine existante. Toutefois, l'implantation totale des constructions en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique dans une bande comprise entre l'alignement et 30 m de profondeur est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture définie par l'article 5 du présent règlement et dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



4. En cas de cour commune, la limite entre celle-ci et la propriété est assimilée à l'alignement.
5. 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) ou, la démolition/reconstruction pour cause de péril, des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction,
- les piscines non couvertes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

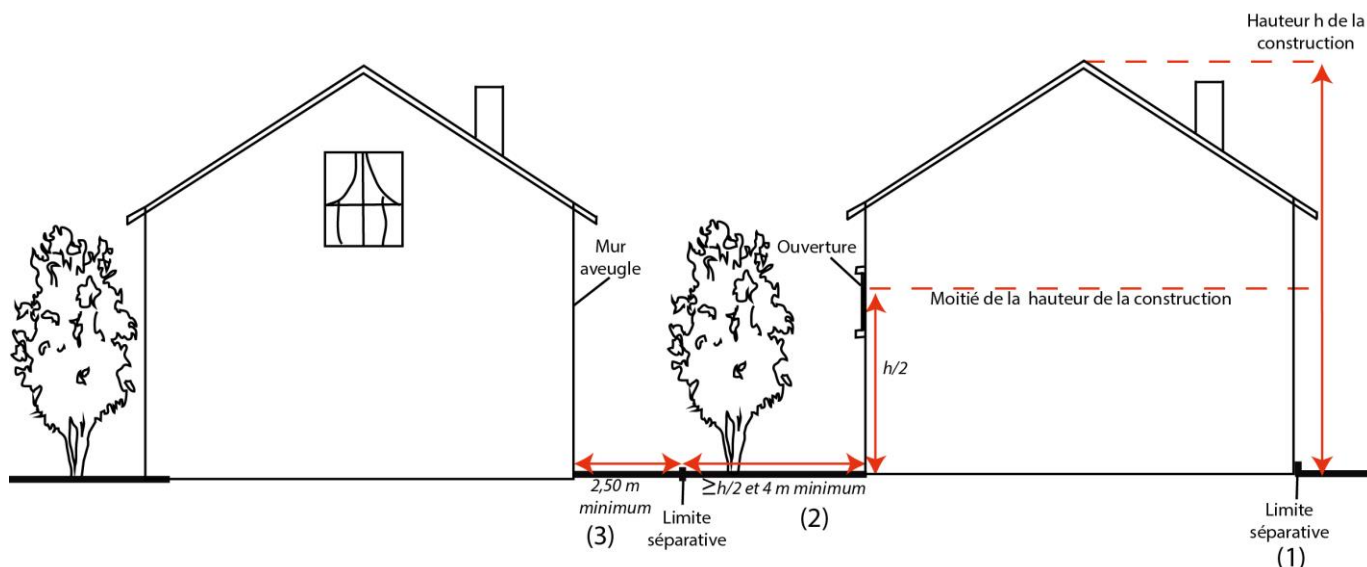
- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative latérale (1) et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives :

- ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues. (2)
- est au moins égal à 2,50 mètres si 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 ». (3)

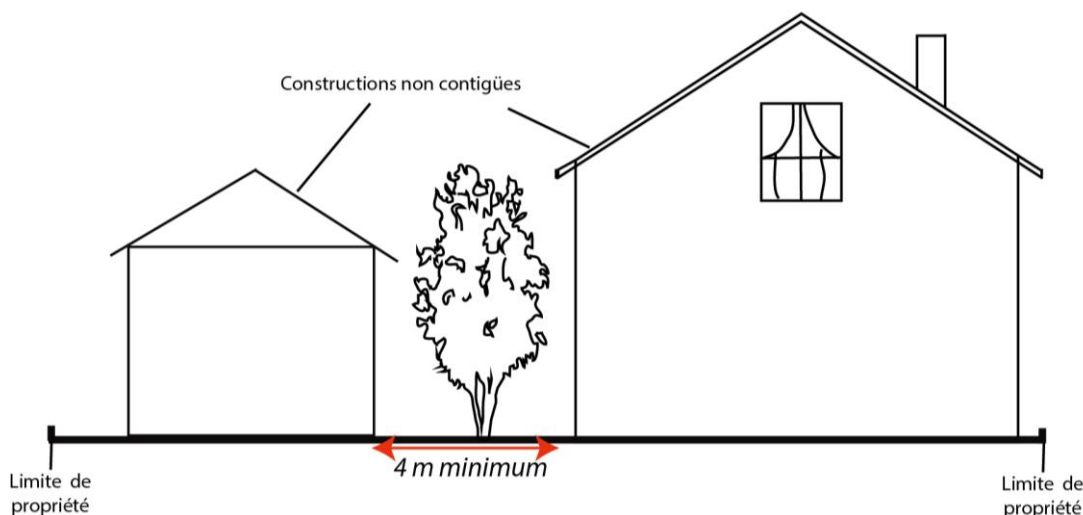


3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) ou, la démolition/reconstruction pour cause de péril, 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,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

1. Lors de la détermination de la distance précisée 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.
2. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



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,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

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.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter 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

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les constructions nouvelles et les autres constructions existantes

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.

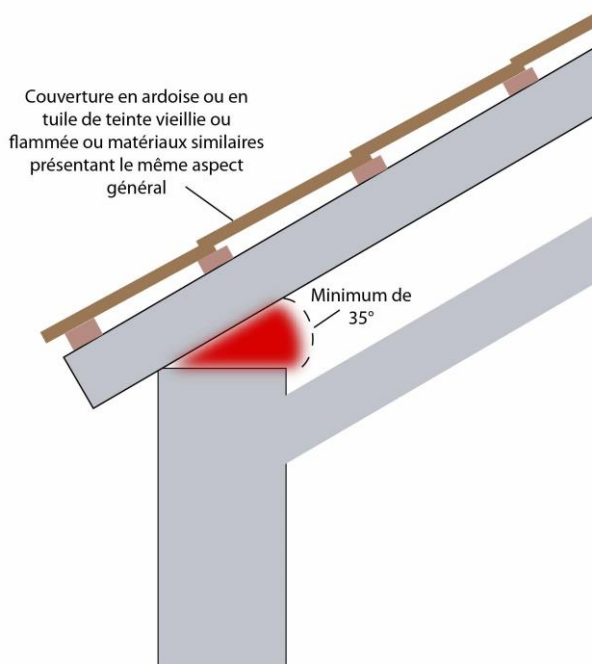
Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- 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, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article 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 édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture et couverture



Pour les constructions comportant une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, elles doivent avoir:

- une pente de 35° minimum. Les pans peuvent comporter des décrochements.
- une couverture en tuiles, à raison d'au moins 22 tuiles au m², de teinte vieillie ou flammée, en ardoises, en zinc ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

En outre, les interventions (réhabilitation, extension ou aménagement) des constructions existantes doivent conserver au minimum le caractère existant de la construction ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise sont restaurées avec ces matériaux.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges,
- soit par des châssis de toit qui doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Les châssis de toit auront une superficie maximale de 1,35 m².
- soit par des ouvertures en pignon.

Façade – Parements extérieurs

Sont interdits les enduits ciment non coloré, les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts

d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, ils ont une teinte correspondant au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLU.

En outre, les interventions (réhabilitation, extension ou aménagement) des constructions existantes doivent conserver au minimum le caractère existant de la construction ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- la création de nouvelles ouvertures en façade est faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches sont obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique sont réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

3- Les clôtures

Les clôtures à l'alignement de la voie sont d'une hauteur maximale de 1,80 m et sont constituées :

- soit de murs pleins en maçonnerie de même aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.
- soit avec un muret de 0,80 m de hauteur maximale hors soutènement, surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives.

En bordure des limites séparatives, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 1,80 m et sont constituées :

- soit de murs pleins en maçonnerie de même aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

En cas de clôture en grillage, il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé tant en bordure des voies qu'en limite séparative.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

Les prescriptions de la partie 2 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

5- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

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

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- 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
- 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 éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue sauf 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 annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment sauf impossibilité technique.

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

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone UA, a minima 50% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine

terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



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 »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 3 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 3 m.

Aires de stationnement en surface

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

L'ensemble de ces dispositions du présent article ne s'applique pas dans le cas de démolition/reconstruction des constructions existantes pour cause de péril.

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

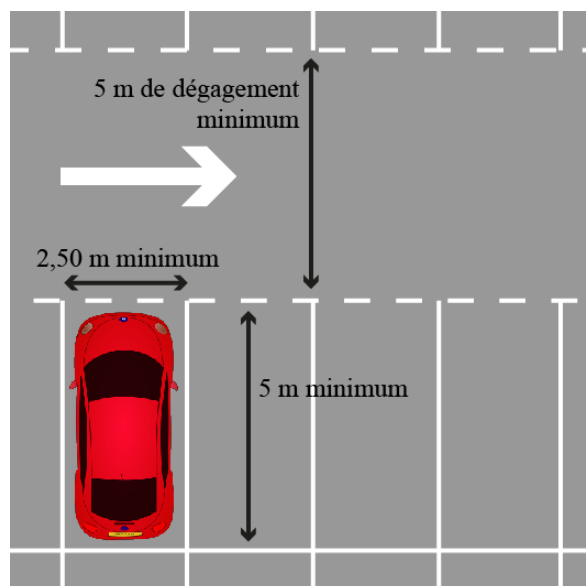
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

1. Modalités

Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules légers, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



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.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

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 d'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.

Les normes de stationnement ci-après ne s'appliquent pas dans le cas de démolition/reconstruction des constructions pour cause de péril.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins est couverte.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (cf. définition de l'article 13 des dispositions générales du présent règlement).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

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 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 50 m² dans une même construction.

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 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins trois places de stationnement pour 100 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.

3 - Stationnement des véhicules non motorisésLes 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

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 ou à défaut au premier sous-sol 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 peuvent 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.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Construction à destination d'habitation (ensemble d'habitation ou groupant au moins 2 logements) :

- Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- Au moins 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Construction accueillant un service public :

- Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

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.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UA-8 – 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.

La largeur des portails est de 3,50 mètres maximum.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie et inférieure à 11 % au-delà.

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 nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, 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.

ARTICLE UA-9 – 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 à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

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 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

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

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris les secteurs UBa et UBb, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- 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 ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

En outre :

- Dans le secteur UBa, sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Dans le secteur UBb, sont interdites les constructions à destination d'habitat.

ARTICLE UB-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 sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP et de la trame verte et bleue.
- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles s'implantent dans l'emprise utilisée par les corps de ferme existants à la date d'approbation du PLU et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives) 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. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.

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 et au rapport de présentation, 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 conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres ou haies, espace planté, cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UB est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- La zone UB est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 330 et de la RD 401 sera imposé.
- La zone UB est couverte par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE UB-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

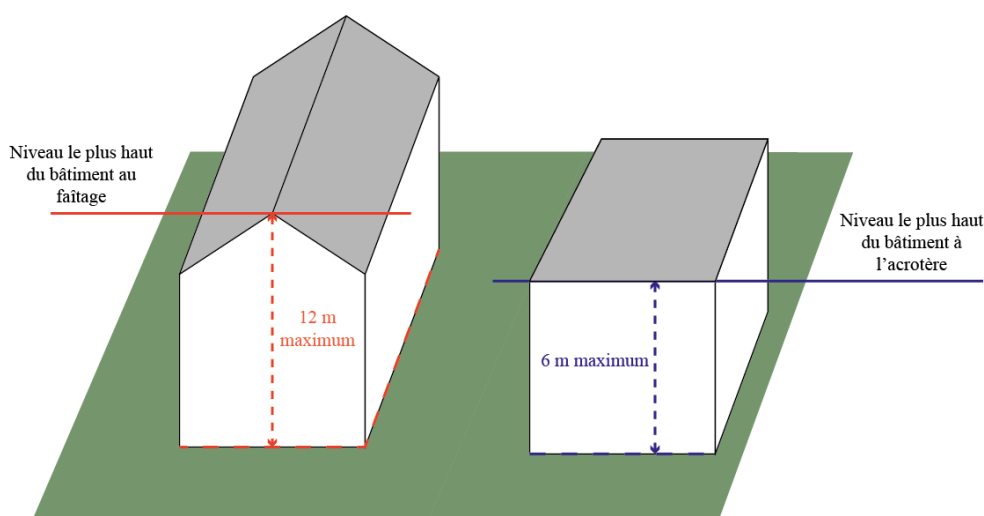
Emprise au sol des constructions

1. En dehors du secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain.
2. Dans le secteur UBb, il n'est pas fixé de règle.
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,
 - L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale,

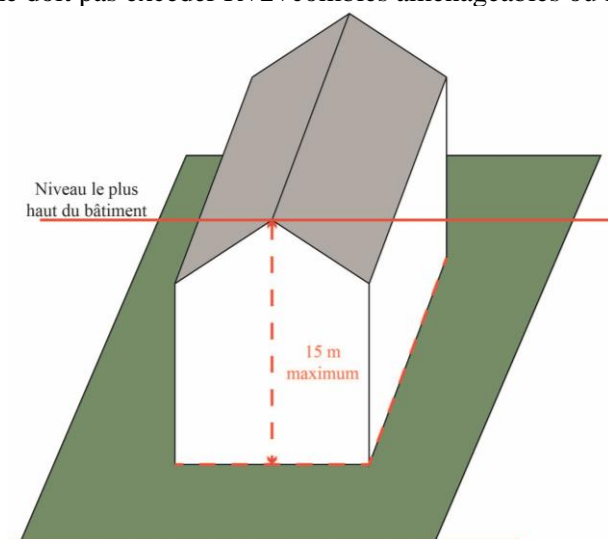
- Les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Hauteur des constructions

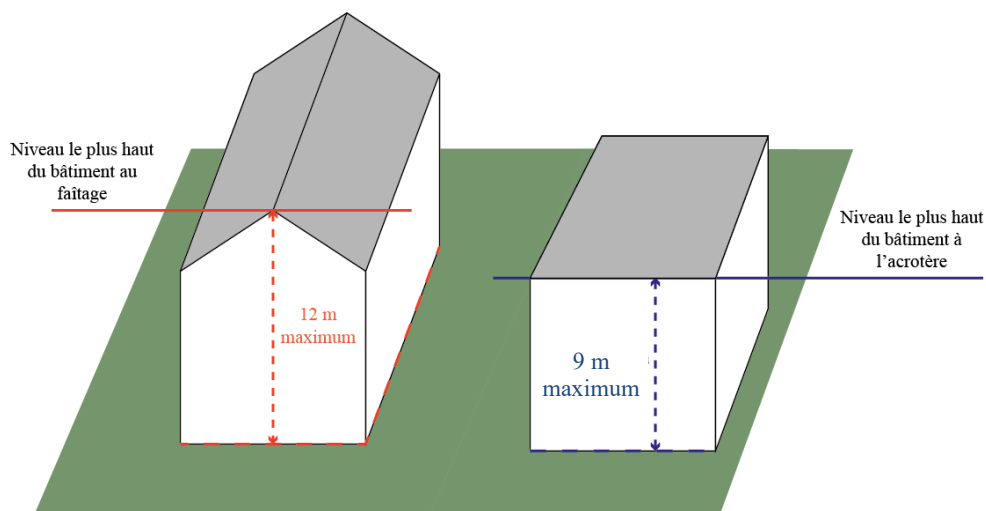
1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. Dans l'ensemble de la zone UB, en dehors des secteurs UBa et UBb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 (R+1+combles aménageables).



3. Dans le secteur UBa, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+2+combles aménageables ou R+2+attique.



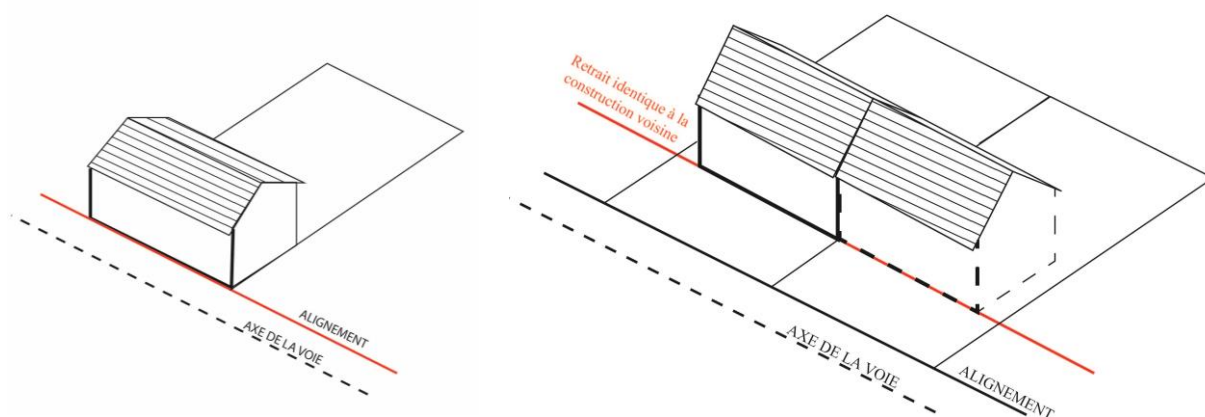
4. Dans le secteur UBb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.

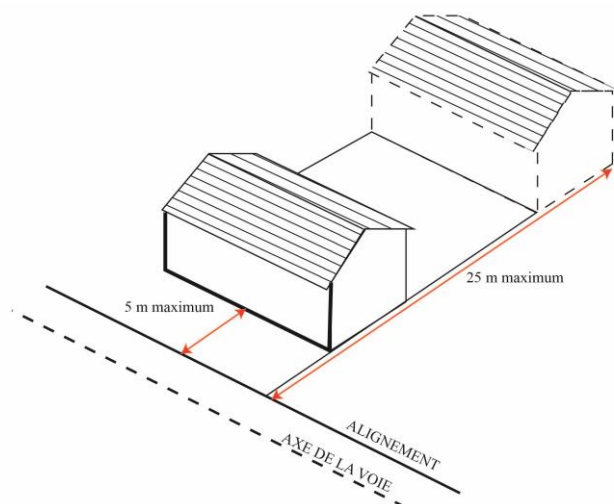


5. Les annexes des constructions à destination d'habitation sont exclusivement construites en rez-de-chaussée. La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
- L'aménagement (extension, transformation) 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 constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Dans l'ensemble de la zone UB, en dehors des secteurs UBa et UBb, les constructions sont implantées :
- soit à l'alignement des voies publiques,
 - soit avec un retrait identique à celui d'une construction voisine existante. Toutefois, l'implantation totale des constructions en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique dans une bande comprise entre 5 et 25 m de profondeur est autorisée.





4. Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie.
5. 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 l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction,
 - les piscines non couvertes,
 - les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

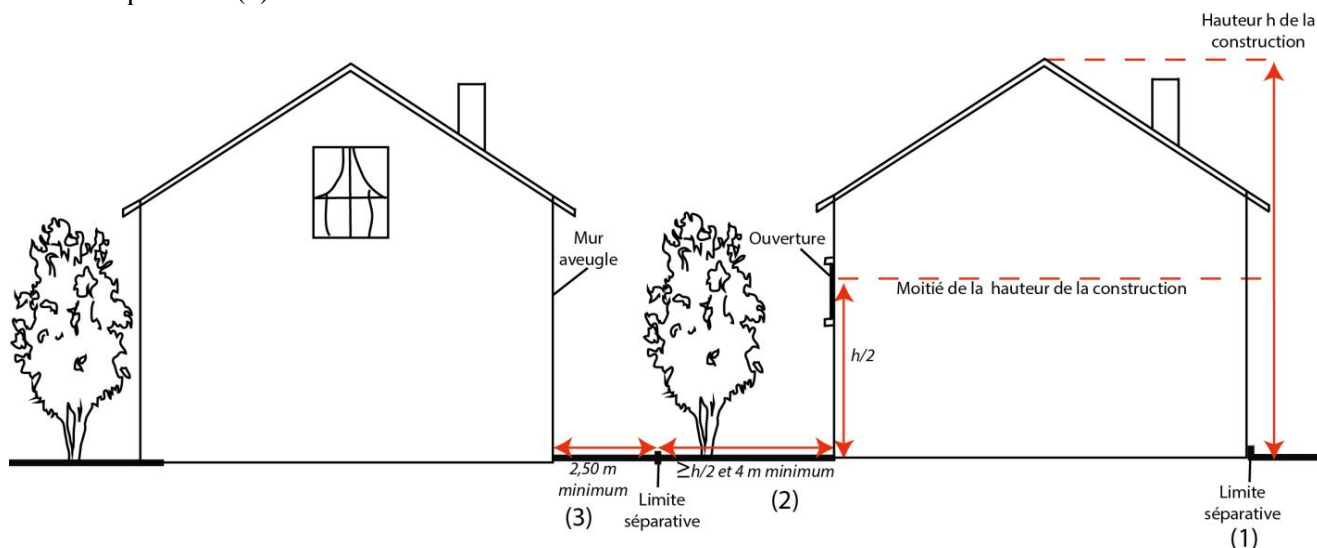
1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :
 - La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
 - Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
2. Dans l'ensemble de la zone UB, en dehors des secteurs UBa et UBb, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit sur une seule limite séparative latérale (1) et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives,
 - Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (1),
- Soit en respectant un retrait vis-à-vis des limites séparatives (2-3).

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris en secteur UBa, le retrait par rapport aux limites séparatives :

- ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues. (2)
- est au moins égal à 2,50 mètres si 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 ». (3)



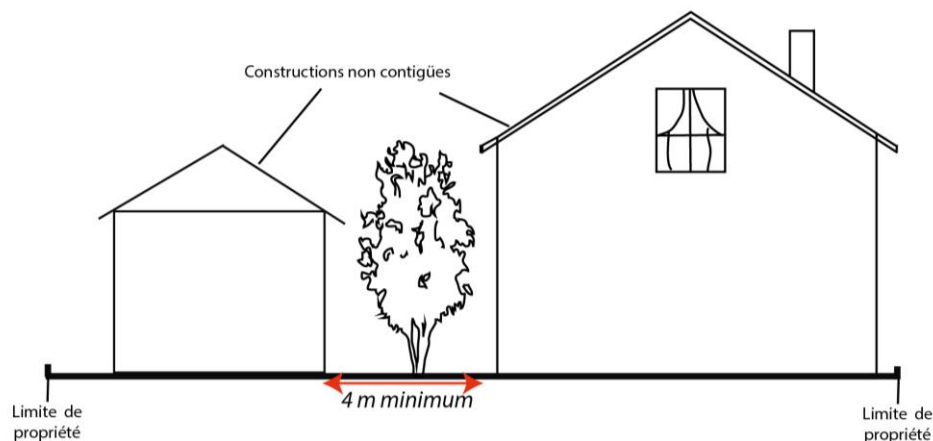
Dans le secteur UBb, il n'est pas fixé de règle.

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,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

1. Lors de la détermination de la distance précisée 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.
2. En dehors du secteur UBb, la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



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,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB -5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

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.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter 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

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2. Les constructions nouvelles et les autres constructions existantes

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront 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 :

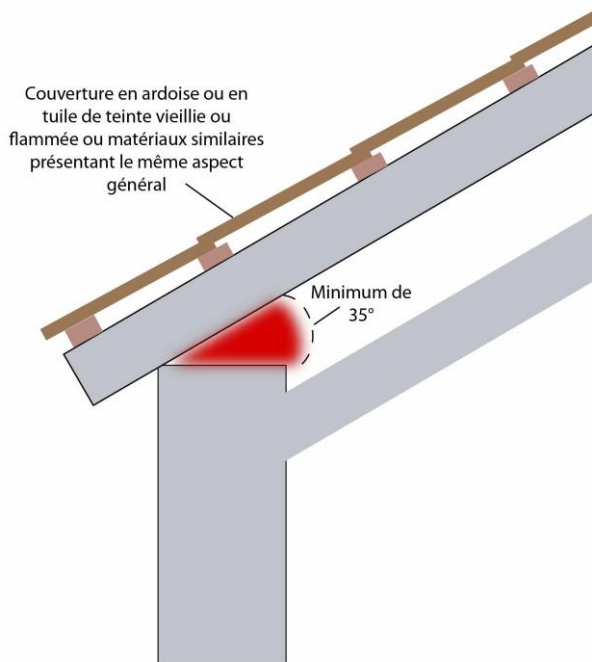
- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les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

peuvent déroger aux dispositions générales du présent article 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 édictées ci-dessous par le présent article 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.

Toiture et couverture



En dehors du secteur UBb, pour les constructions comportant une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, elles doivent avoir:

- une pente de 35° minimum. Les pans peuvent comporter des décrochements.
- une couverture en tuiles, à raison d'au moins 22 tuiles au m², de teinte vieillie ou flammée, en ardoises, en zinc ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

En outre, les interventions (réhabilitation, extension ou aménagement) des constructions existantes doivent conserver au minimum le caractère existant de la construction ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise sont restaurées avec ces matériaux.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges,
- soit par des châssis de toit qui doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Les châssis de toit auront une superficie maximale de 1,35 m².
- soit par des ouvertures en pignon.

Façade – Parements extérieurs

Sont interdits les enduits ciment non coloré, les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, ils ont une teinte correspondant au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLU.

En outre, les interventions (réhabilitation, extension ou aménagement) des constructions existantes doivent conserver au minimum le caractère existant de la construction ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- la création de nouvelles ouvertures en façade est faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches sont obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique sont réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

3. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'en limite séparative, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 1,80 m et sont constituées :

- soit de murs pleins en maçonnerie de même aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.
- soit avec un muret de 0,80 m de hauteur maximale hors soutènement, surmonté ou non d'une grille ou de lisse(s) et doublé ou non de haies vives.
- soit seulement d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

En cas de clôture en grillage, il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé tant en bordure des voies qu'en limite séparative.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

Les prescriptions de la partie 2 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

5. Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

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

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- 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
- 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 éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue sauf 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 annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment sauf impossibilité technique.

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

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UB -6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, a minima, 45% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

Dans le secteur UBb, a minima 10 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



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 »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 5 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 5 m.

Aires de stationnement en surface

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

ARTICLE UB -7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

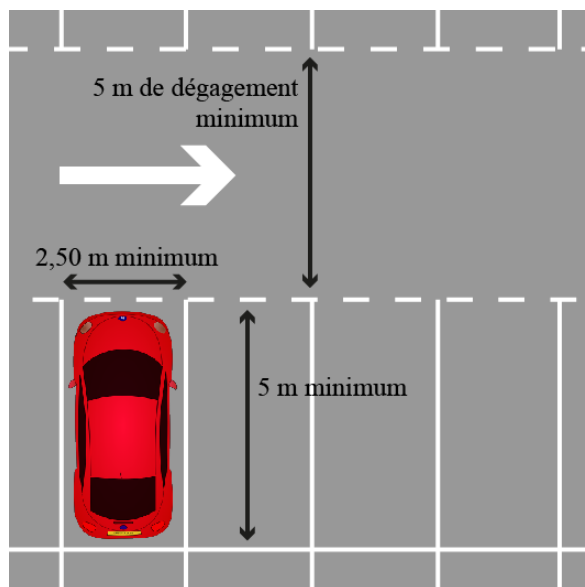
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules légers, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



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.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

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 d'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.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins est couverte.

Il est exigé une place de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (cf. définition de l'article 13 des dispositions générales du présent règlement).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa, il est créé au moins 3 places de stationnement par

tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UBb, il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.

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 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins trois places de stationnement pour 100 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.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

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

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 ou à défaut au premier sous-sol 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 peuvent 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.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Construction à destination d'habitation (ensemble d'habitation ou groupant au moins 2 logements) :

- Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- Au moins 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Construction accueillant un service public :

- Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

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.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UB-8 – 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.

La largeur des portails est de 3,50 mètres maximum.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie et inférieure à 11 % au-delà.

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 nettoyage et de viabilité hivernale.

Le long de la RN 330, les accès directs sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

De plus, 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.

ARTICLE UB-9 – 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 à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

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 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

ARTICLE UE-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 à l'article UE-2.

ARTICLE UE-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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP et de la trame verte et bleue.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics incluant les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

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 et au rapport de présentation, 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 conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (patrimoines remarquables, alignements d'arbres ou haies et cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone UE est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces

enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UE est couverte en partie par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE UE-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Les constructions doivent observer un recul minimum de :
 - 15 mètres pour les routes départementales
 - 10 mètres pour les voies communales
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 présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

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.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter 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

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2 - Les clôtures

Les clôtures, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3 - Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

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

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- 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

- 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 éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, 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 systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE UE-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

ARTICLE UE-7 – 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.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 – 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.

ARTICLE UE-9 – 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 réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX-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, hors activité et 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 hors activité.

En outre, dans le secteur UXa, sont interdites les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail autres que celles mentionnées à l'article UX-2.

En outre, dans le secteur UXb, sont interdites les constructions à destination industrielle.

En outre, dans le secteur UXc, sont interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

ARTICLE UX-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 sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP et de la trame verte et bleue.
- 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 90 m² de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Dans le secteur UXa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être situées le long de la RN330.
- Dans les secteurs UXa et UXb, les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Dans les secteurs UXa et UXb, les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres ou haies) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UX est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- La zone UX est concernée localement par les canalisations de transport de gaz haute pression au droit desquelles :
 - sont interdites en zone de dangers très graves (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
 - en zone de dangers graves (30 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), sont soumises à restriction la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
 - dans les deux zones de dangers : le maire doit informer le transporteur de tout projet d'urbanisme, le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
- La zone UX est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 330 et de la RD 401 sera imposé.
- La zone UX est partiellement concernée par une zone de danger due à la présence de silos. (ICPE – ValFrance).
- La zone UX est couverte par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE UX-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

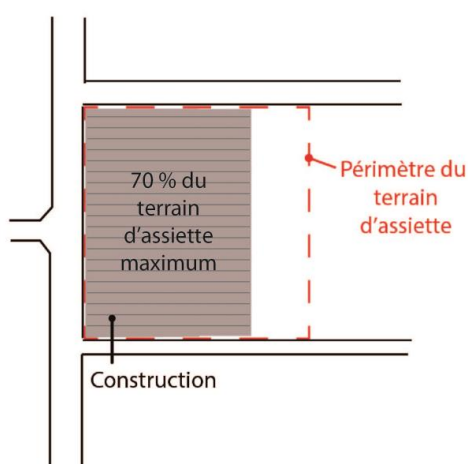
Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Emprise au sol des constructions



Secteurs UXa et UXb

1. Dans les secteurs UXa et UXb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

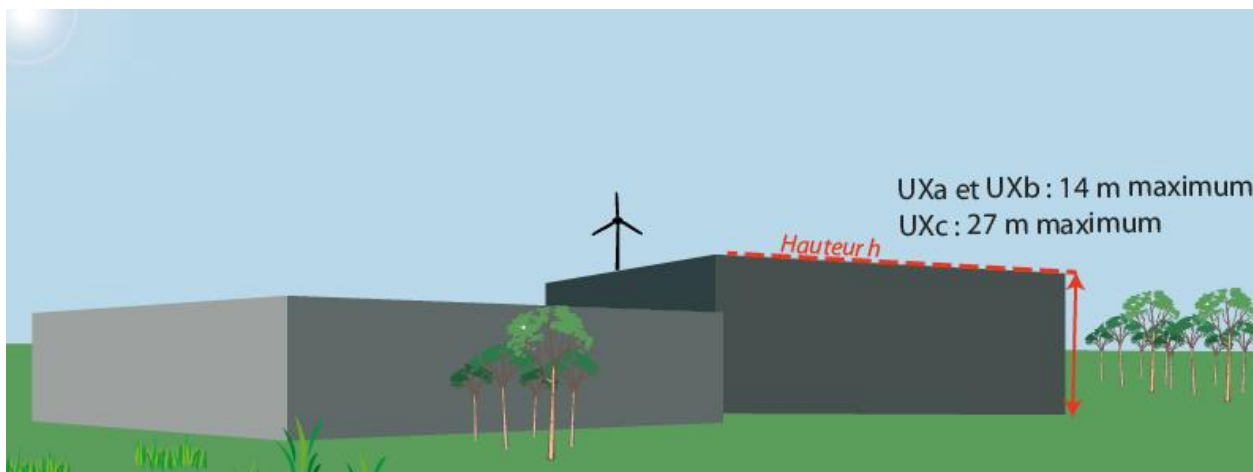
2. Dans le secteur UXc, il n'est pas fixé de règle.

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 d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. En secteurs UXa et UXb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au sol naturel.
3. En secteur UXc, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 27 mètres par rapport au terrain naturel.



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

- 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 ouvrages spéciaux (silos) sous réserve d'être compatibles avec le site.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. **En secteurs UXa et UXb**, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie (1) ;
4. **En secteur UXc**, les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (2),
 - Soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie (1).

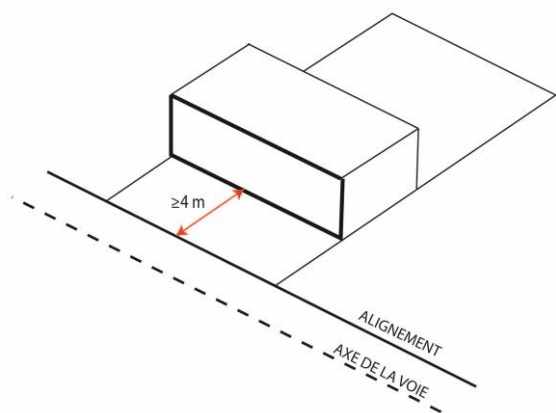


Figure 1

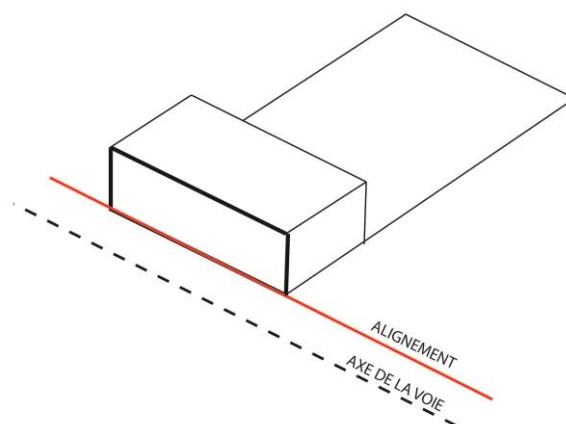


Figure 2

5. 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 :

- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. En secteurs UXa et UXb, les constructions doivent s'implanter :

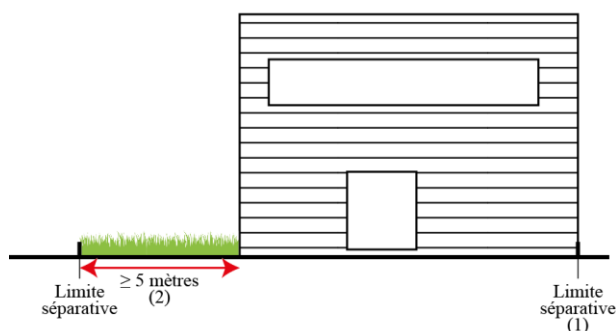
- Soit sur une seule limite séparative latérale (1) et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum,
- Soit sur les deux limites séparatives formant l'angle d'une parcelle et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum (2),
- Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives de 5 mètres minimum (3).

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives jouxtant la zone UB.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, des dispositions particulières pourront être imposées pour éviter les risques de propagation d'incendie.

3. En secteur UXc, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives (1),
- Soit en respectant un retrait au moins égale à la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 5 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale (4).



Figures 1 et 3

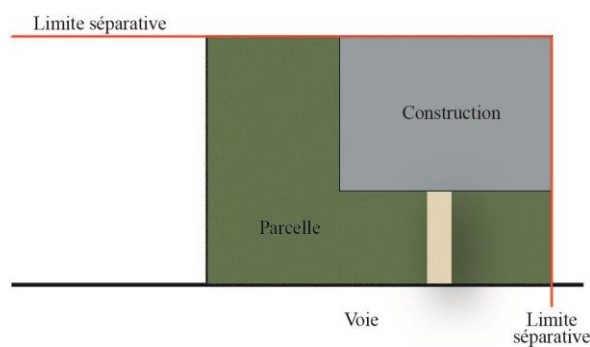


Figure 2

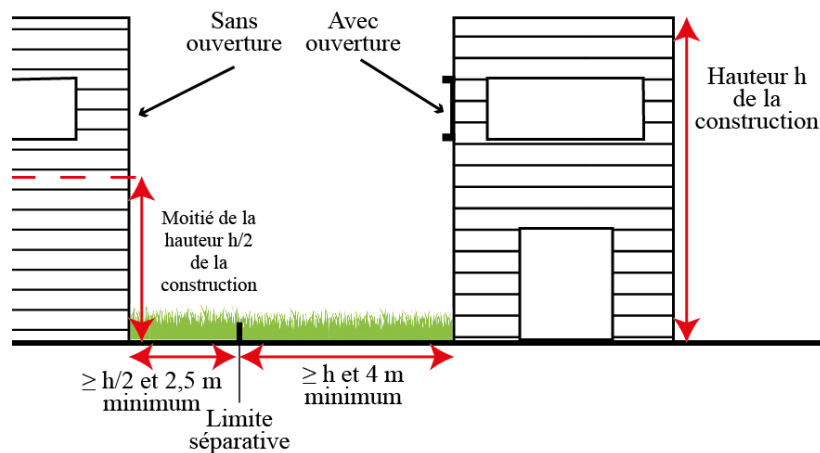


Figure 4

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.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UX 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt sont occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition des bâtiments.

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

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

Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

L'ensemble des volumes construits présente préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes peuvent être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

2. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et les portails doivent être à la même hauteur que la clôture.

Ne sont autorisées que les clôtures composées de grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec soubassement bétonné, doublés de haies vives ou non. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3. Les quais de déchargement sont interdits en façade visible depuis la RN 330.

4. Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

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

En secteurs UXa et UXb, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, 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 systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes 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.

ARTICLE UX-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, dans le secteur UXa, 10% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

A minima, dans le secteur UXb, 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisé en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



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 »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En secteurs UXa et UXb, la plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Des écrans boisés et arbustifs denses doivent être implantés perpendiculairement à la RN 330 et à la RD 401 afin de masquer les façades latérales et le cas échéant les aires de services et de stationnement

Plantations existantes

En secteurs UXa et UXb, les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Marge de recul

En secteurs UXa et UXb, à l'exception des accès, les marges de recul sur voie sont paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25 m².

Aires de stationnement en surface

En secteurs UXa et UXb, les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Aires de stockage

En secteurs UXa et UXb, les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE UX-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

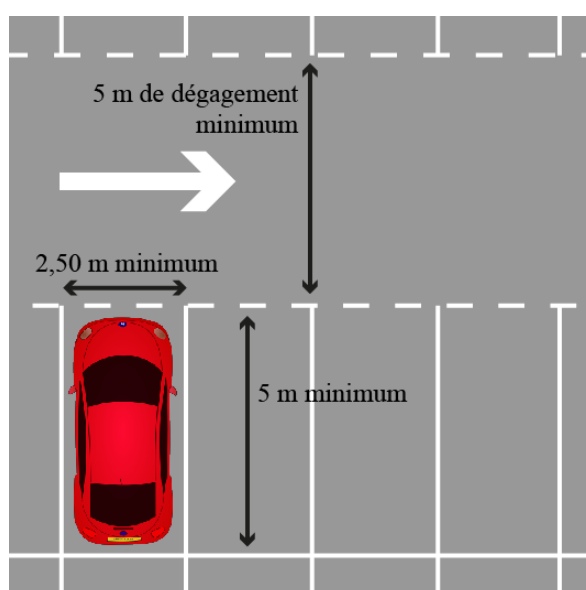
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules légers, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



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.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

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.

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.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

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 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

En secteurs UXa et UXb, il est créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins trois places de stationnement pour 100 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.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

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

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 ou à défaut au premier sous-sol 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 peuvent 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.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Construction à destination industrielle ou tertiaire : au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Construction accueillant un service public :

- Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX-8 – 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 nettoyage et de viabilité hivernale.

Le long de la RN 330, les accès directs sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

De plus, 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.

ARTICLE UX-9 – 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 à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

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 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 – AUX** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités

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 AUX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUX-2.
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AUX-2.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- 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, hors activité et 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.

ARTICLE AUX-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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, notamment ceux prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (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 90 m² de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une destination autorisée dans la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone AUX est concernée localement par les canalisations de transport de gaz haute pression au droit desquelles :

- sont interdites en zone de dangers très graves (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
- en zone de dangers graves (30 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), sont soumises à restriction la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
- dans les deux zones de dangers : le maire doit informer le transporteur de tout projet d'urbanisme, le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
- La zone AUX est couverte par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE AUX-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

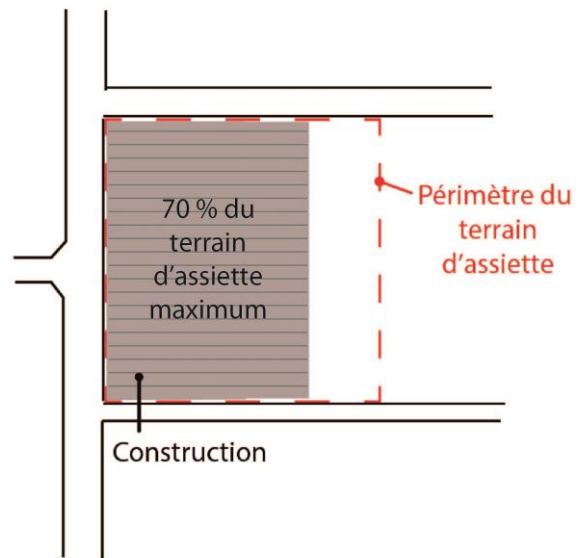
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.



2. 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

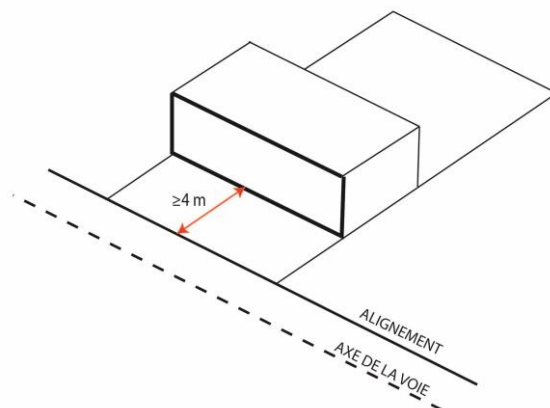
1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.



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

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

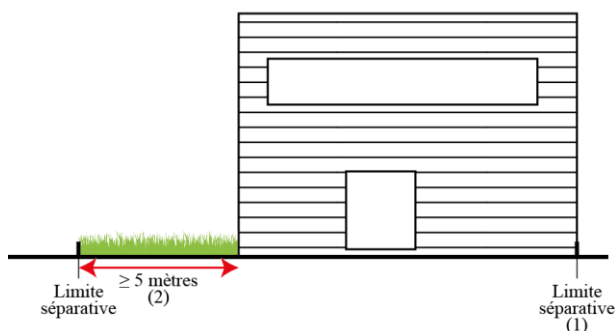
1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour 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 :
 - La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
 - Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
2. Les constructions doivent s'implanter en respectant :
 - Soit sur une seule limite séparative latérale (1) et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum,
 - Soit sur les deux limites séparatives formant l'angle d'une parcelle et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum (2),
 - Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives de 5 mètres minimum (3).



Figures 1 et 3

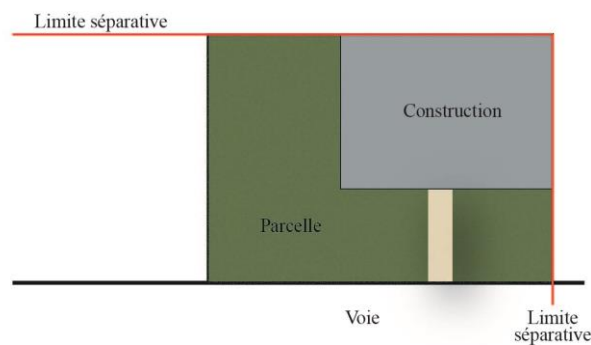


Figure 2

Dans le cas d'implantation en limite séparative, des dispositions particulières pourront être imposées pour éviter les risques de propagation d'incendie.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt sont occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

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

Les formes et volumes doivent rester simples.

Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

L'ensemble des volumes construits présente préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes peuvent être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

2. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et les portails doivent être à la même hauteur que la clôture.

Ne sont autorisées que les clôtures composées de grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec soubassement bétonné, doublés de haies vives ou non. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3. Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, 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 systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes 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.

ARTICLE AUX-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 10 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



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 »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU) notamment concernant la plantation des espaces libres et le traitement paysager des marges de recul, des aires de stationnement en surface et des aires de stockage.

ARTICLE AUX-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

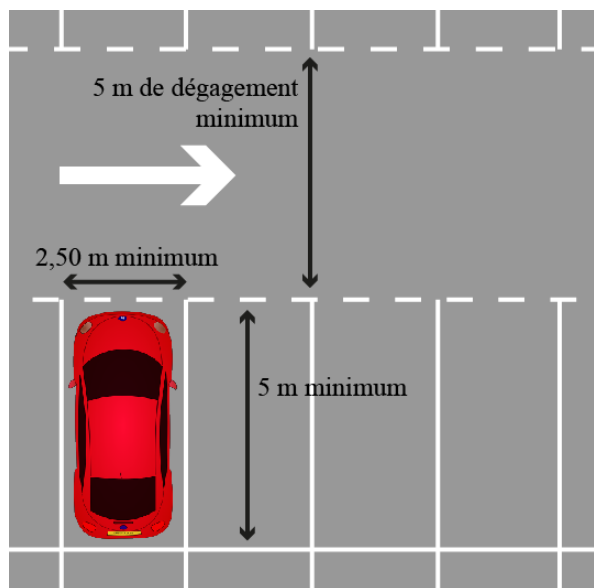
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Stationnement des véhicules motorisés

b) Modalités

Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules légers, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



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.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

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.

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.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

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 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

Il est créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins trois places de stationnement pour 100 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.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

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

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 ou à défaut au premier sous-sol 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 peuvent 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.

Construction à destination industrielle ou tertiaire : au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Construction accueillant un service public :

- Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUX-8 – 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 nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles publiques ou privées 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.

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

ARTICLE AUX-9 – 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 à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

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 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
- **N** : zone naturelle

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

ARTICLE A-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 à l'article A-2.

En outre, dans la bande de 50 mètres figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière d'espaces boisés, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation du gypse et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A-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

Dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, non incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, naturelle ou forestière, et notamment à la réalisation du projet de contournement routier Nord-Ouest entre la RD 401 et la RN 330.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.
- Les aménagements voiries et réseaux divers liés à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource gypsifère.
- 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) quand elles sont indispensables 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 100 mètres de bâtiments existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras relevant d'une activité agricole au titre du code rural,
 - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
 - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

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.)

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (espaces boisés classés, bosquets, arbres isolés remarquables, alignements d'arbres ou haies, merlon paysager, cônes de vues, vues remarquables, cours d'eau et cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone A est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- La zone A est concernée par le risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (indiqué sur les documents graphiques). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- La zone A est concernée localement par les canalisations de transport de gaz haute pression au droit desquelles :
 - sont interdites en zone de dangers très graves (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
 - en zone de dangers graves (30 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), sont soumises à restriction la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
 - dans les deux zones de dangers : le maire doit informer le transporteur de tout projet d'urbanisme, le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
- La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 330 et de la RD 401 sera imposé.
- La zone A est couverte par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15 mètres.
3. La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère soit 3 niveaux (R+1+C).
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - 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 constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 330) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole
 - Aux réseaux d'intérêt public
 - A l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
4. En dehors de la voie mentionnée au paragraphe 3, les constructions doivent observer un recul minimum de :
 - 15 mètres pour les routes départementales
 - 10 mètres pour les voies communales
5. 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 la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**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.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux bâtiments qu'aux clôtures à l'alignement et bâtiments annexes et à l'entretien comme à la construction.

Les clôtures, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

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

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- 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
- 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 éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont, si possible, 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 systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

ARTICLE A-7 – 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.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – 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.

ARTICLE A-9 – 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 réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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

ARTICLE N-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 à l'article N-2.

En outre, dans la bande de 50 mètres figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière d'espaces boisés, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation du gypse.

ARTICLE N-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

Dans l'ensemble de la zone, y compris en secteurs Nc, Nac, Nj et Ne hormis pour le secteur NzH :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics incluant les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Nc :

- L'exploitation des carrières à ciel ouvert à condition que les accès ne se fassent que par les secteurs UXc et Nac et qu'elles soient soumises à des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

En outre, dans le secteur Nac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne risquent pas de compromettre l'exploitation de carrières de gypse.
- L'exploitation des carrières à ciel ouvert à condition qu'elles soient soumises à des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

En outre, dans le secteur Nj :

- Les constructions d'abris de jardin.

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 conçues 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 et ensembles à protéger (Espaces boisés classés, boisements et lisières, espaces plantés, patrimoines remarquables, vues remarquables, alignements d'arbres ou haies et cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT . Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone N est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 330 et de la RD 401 sera imposé.
- La zone N est couverte en partie par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aéroport de Paris Charles de Gaulle qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

<h2>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</h2>

ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 6 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

3. Dans le secteur Nj, la hauteur totale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - 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 constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

5. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
6. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
7. Les constructions doivent observer un recul minimum de :
 - 15 mètres pour les routes départementales
 - 10 mètres pour les voies communales
8. 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 la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

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

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions

- 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
- 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 éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, 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 systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

En secteurs Nc et Nac, il est imposé des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation de carrières à ciel ouvert, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux avec la restitution de la butte paysagère boisée.

ARTICLE N-7 – 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.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – 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.

ARTICLE N-9 – 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 réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités 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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité. L'emploi de pompe de refoulement est interdit.

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.

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de SAINT SOUPPLETS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°5b : SCHÉMA DE COLORATION



Révision du PLU
Document arrêté le : 11 septembre 2023
Document approuvé le : 12 avril 2024

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



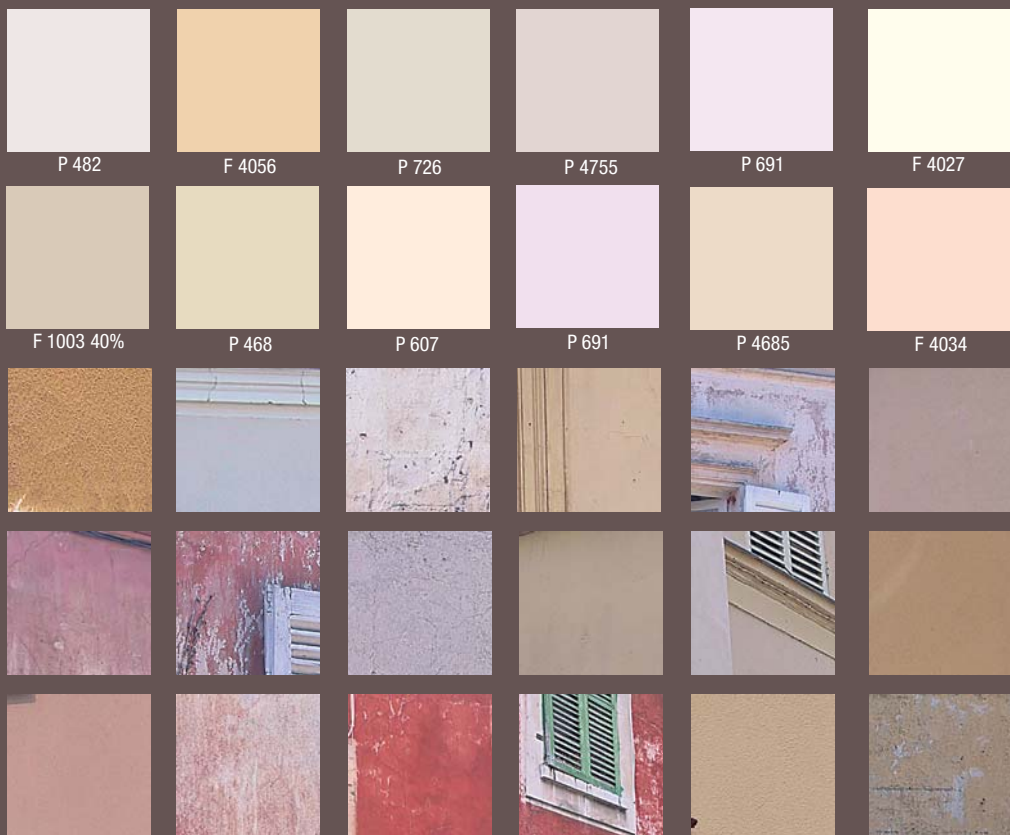
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

> la façade palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries

