



**Agence Urbanisme Nord**

128 rue de Charenton

75012 PARIS



## LAGNY-LE-SEC

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

#### 5. REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 14 MAI 2022  
MODIFIE LE 11/04/2023 ET LE

éveilleurs d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



## Identification du document

Élément	
Titre du document	5. Règlement écrit
Nom du fichier	5_REGLEMENT_LAGNY-LE-SEC_MODIF2024.docx
Version	02/09/2024
Rédacteur	
Vérificateur	
Chef d'agence	



# SOMMAIRE

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....</b>	<b>6</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 3 : Rappels .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>9</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	9
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
3. Equipements et réseaux .....	17
<b>CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>19</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	19
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
3. Equipements et réseaux .....	27
<b>CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UD .....</b>	<b>28</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	28
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
3. Equipements et réseaux .....	33
<b>CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UE et UEc.....</b>	<b>35</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	35
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
3. Equipements et réseaux .....	41
<b>CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone UH.....</b>	<b>43</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	43
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
3. Equipements et réseaux .....	47
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URANISER .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE VI : Dispositions applicables à la zone 1AUEP .....</b>	<b>50</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	50
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
3. Equipements et réseaux .....	57
<b>CHAPITRE VII : Dispositions applicables à la zone 1AUH .....</b>	<b>59</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	59
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
3. Equipements et réseaux .....	66
<b>CHAPITRE VIII : Dispositions applicables à la zone 2AUd.....</b>	<b>68</b>



1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	68
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
3. Equipements et réseaux .....	69
<b>CHAPITRE iX : Dispositions applicables à la zone 2AUh.....</b>	<b>70</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	70
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
3. Equipements et réseaux .....	71
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>72</b>
<b>CHAPITRE X : Dispositions applicables aux zones A et Ap .....</b>	<b>73</b>
1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	73
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
3. Equipements et réseaux .....	80
<b>TITRE 5. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>82</b>
<b>TITRE 6. ELEMENTS IDENTIFIES POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ECOLOGIQUE.....</b>	<b>83</b>
Le patrimoine bâti remarquable .....	84
Le patrimoine paysager remarquable .....	93
<b>TITRE 7. ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA DIVERSITE COMMERCIALE .....</b>	<b>94</b>
Diversification commerciale.....	95
<b>TITRE 8. CHARTE DES COULEURS .....</b>	<b>99</b>
<b>TITRE 9. DEFINITIONS DES TERMES UTILISES.....</b>	<b>1032</b>
Destinations et sous-destinations des constructions .....	1042
Lexique.....	1085



# TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Lagny-le-Sec.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A). Ces zones sont les suivantes :

- **Zones urbaines :**
  - UA : centre urbain ancien
  - UB : tissu urbain périphérique, les espaces pavillonnaires plus aérés
  - UD : tissu urbain du parc du château
  - UE : tissu urbain à dominante économique
  - UEc : tissu urbain de transition, hauteurs plus faibles
  - UH : secteur isolé du bourg, la Linière
- **Zone à urbaniser :**
  - 1AUEp : zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation mixte
  - 1AUh : zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
  - 2AUd : zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements
  - 2AUh : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- **Zones agricoles :**
  - A : zone agricole
  - Ap : zone agricole à préserver, zone de captage d'eau potable



## ARTICLE 3 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.) ne sont soumis qu'aux dispositions des articles relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et celles par rapport aux limites séparatives, des différents chapitres des titres II à IV du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de parcelle en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions de bâtiments et de clôtures sont soumises à permis de démolir.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, 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 de l'État.
- 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'État, y compris 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 existante avant le commencement des travaux.



## TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre urbain ancien.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Conditions attachées à la sous-destination autorisée
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	Le stationnement d'une <b>caravane</b> est autorisée à condition qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5			<b>L'artisanat et le commerce de détail</b> sont autorisés à la condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</li></ul>
	6		Restauration	
	7	Commerce de gros		
	8			<b>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont autorisées, à la condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;</li></ul> Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier. Ne sont pas autorisés :



				<ul style="list-style-type: none"><li>Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés</li></ul>
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11			<p><b>Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b> sont autorisés à condition de ne pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>Générer la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;</li><li>Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19			<p>Les <b>bureaux</b> sont autorisés à condition de ne pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>Générer la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;</li><li>Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</li></ul>
	20	Centre de congrès et d'exposition		



Est interdit le **changement de destination de locaux commerciaux** situés en rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique.

Les **exhaussements et affouillements de sol** à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

Sur les secteurs identifiés, application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, où il est demandé la réalisation de **20 % de logements aidés**.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**RAPPEL :** En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 2.1 à 3.2 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 2.1.1.1. Dispositions générales

Pour qu'une parcelle soit constructible, la parcelle doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 6 mètres sur une voie publique ou privée.

La façade principale des constructions doit être édifiée soit :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer ;
- En respectant un recul minimum de 6 m.

##### 2.1.1.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.1.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux annexes
- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Dans le cas où la parcelle mesure moins de 20 m de profondeur.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives pour les constructions comportant RDC+ C maximum ;
- En respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m.

##### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.2.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.



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

En cas de constructions non contiguës de deux constructions sur un même terrain, une distance de 8 m entre chaque construction doit être respectée.

### 2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle.

### 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

#### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

#### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour R+1+C
  - o 9 m au faitage
  - o 7 m à l'égout du toit
- pour R+C :
  - o 7,5 m au faitage
  - o 5 m à l'égout du toit.

Les combles aménageables sont limités à 1 étage maximum.

La hauteur des annexes dissociées du bâtiment principal est limitée à 3,50 m à l'égout du toit en cas de toiture monopente et à 5,50 m au faitage en cas de toiture à deux pans.

Si les annexes sont prévues à moins de 6 m d'une habitation voisine présentant des ouvertures, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,5 mètres au faitage en cas de toiture monopente et 3 mètres au faitage en cas de toiture à deux pans. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes.

#### 2.1.5.3. Cas particuliers

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### 2.2.2. Façades

#### 2.2.2.1. Matériaux

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois ou structure préfabriquée.

Les parements bois sont autorisés dans la limite de 20% de la surface des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ou structure bois) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.



Les matériaux de façade ne doivent pas avoir l'aspect de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates.

### 2.2.2.2. Couleurs

L'ensemble des éléments apparents de la construction doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

### 2.2.3. Volumes et percements

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la construction apparentes seront cachées par un remblai de terre ou traitées à l'identique du reste de la construction (mêmes matériaux et mêmes teintes).

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition des châssis de toit et des lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements en façade.

Le devant de la lucarne peut être en maçonnerie, la finition devant être en harmonie avec le mur du bâtiment, ou en bois peint. Les jouées sont en maçonnerie ou ardoises, la finition devant être en harmonie avec la couverture ou avec le mur du bâtiment. Les portes de garage pourront être :

- Soit de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal,
- Soit de couleur blanche.

Les menuiseries devront se rapporter au nuancier présenté en annexe.

Les chiens-assis (lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

### 2.2.4. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.

Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

### 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.



## 2.2.6. Clôtures

	Toutes clôtures	Clôtures sur rue	Clôtures en limites séparatives
<b>Hauteur</b>	<p>Les coffrets (boîtiers EDF-GDF, France Télécom) pourront être totalement intégrés dans une partie pleine respectant les hauteurs maximales indiquées ci-dessus.</p> <p>Les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, de lisses, de palissades bois ou de grillage devront avoir une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m.</p> <p>En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p>	<p>1,6 m maximum et ne doit pas réduire la visibilité des automobilistes circulant à proximité et donc nuire à la sécurité routière</p> <p>Pour les poteaux, 1,8 m maximum</p> <p>Interdiction des murs ou dispositifs pleins toute hauteur.</p>	<p>2 m maximum hors tout, sauf murs pleins toute hauteur limités à 1,8 m</p>
<b>Aspect</b>	<p>Les éléments en bois ne pourront être laissés brut.</p> <p>En cas de murs maçonnés, les chaperons seront soit en ciment ton pierre du mur, soit constitués de tuiles plates droites.</p> <p>Les clôtures (sauf murs toute hauteur ou dispositifs autorisés pleins) seront obligatoirement doublées d'un alignement végétal.</p> <p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier joint en annexe.</p> <p>Les plaques de béton en clôtures sont interdites.</p>	<p>En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures sur rue doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.</p> <p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, et les alignements végétaux simples</p> <p>Les murs bahut seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>	<p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, palissades bois de 12mm d'épaisseur minimum, y compris pleines toute hauteur, les murs toute hauteur et les alignements végétaux simples.</p> <p>Les murs bahut ou murs toute hauteur seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>

## 2.2.7. Annexes et extensions

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les annexes et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les abris jardin seront soit en harmonie avec les matériaux et couleurs de la construction principale, soit en bois, soit en matériaux composite imitation bois.

La pente de toit des annexes est réglementée à l'article 2.2.4. *Toitures*.

## 2.2.8. Divers

Les vérandas sont autorisées. Leur surface maximale ne pourra excéder 25% de la surface au sol de la construction existante.



Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

## 2.2.9. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public ou d'intérêt public.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Il est exigé le maintien d'au minimum 60% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre (les accès et places de stationnement enherbées ne rentrant pas dans le calcul des espaces verts de pleine terre).

En cas d'extension de bâtiment existant ou de construction supplémentaire sur un même terrain, un relevé préalable des espaces libres et des plantations, permettra d'exiger la replantation à égalité de surface.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.

Des bandes arbustives doivent être aménagées :

- Sur les limites séparatives latérales et en fonds d'unité foncière.
- Sur la façade d'un terrain ouvrant sur des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement.
- Sur la façade d'un terrain de covisibilité d'un panorama ou d'un bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.





## 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être **assuré en dehors de la voie publique**.

Le stationnement doit répondre aux besoins générés, il doit correspondre au minimum à :

Bureau et services	Par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Commerces	Si le commerce fait moins de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4 places minimum
	Si le commerce fait plus de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	4 places minimum + 1 place tous les 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires
Constructions nouvelles, et les réhabilitations		3 places couvertes ou non par logement
	Si nouvelle construction et réhabilitation en dessous de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
Les changements de destination		3 places couvertes ou non par logement
Pour les opérations de plus de 3 logements		+ 1 place visiteur tous les 2 logements
Pour les autres constructions autorisées dans la zone		3 places minimum

Il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des **deux roues** en cas de :

- bâtiments neufs à destination d'habitat groupant plus de 3 logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.
- de bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés.

L'espace de stationnement sécurisé des deux roues doit être couvert et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux roues. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En cas de division d'un terrain, d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées devront être respectées pour chaque logement.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changement de destinations, le nombre de places de stationnement exigibles doit correspondre aux nouveaux besoins générés.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement initialement couvertes (transformation de garage), celles-ci doivent être obligatoirement compensées par de nouvelles places sur la parcelle, sans que cela n'empêche de respecter la surface minimale d'espaces verts de pleine terre imposée par le PLU.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant





des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

### 2.4.3. Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places doivent être réalisées concomitamment à l'opération principale.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Les accès à partir d'une voie publique ou privée doivent présenter une largeur de 6 mètres minimum. Les voiries doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres constante depuis l'emprise publique et tout au long des accès qui desservent toute construction à usage d'habitation.

En cas de lotissement, ou de voie donnant accès à plusieurs logements, la largeur des voiries devra obligatoirement disposer de deux voies pour permettre la circulation simultanée de deux automobiles en entrée et sortie.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est possible sur la rue Heurtevin.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et la collecte des ordures ménagères, et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.



### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique, les espaces pavillonnaires plus aérés.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1			<b>Exploitations agricoles</b> sont autorisées si : <ul style="list-style-type: none"><li>Elles ne constituent pas une ICPE</li><li>Elles sont liées à une exploitation agricole existante.</li></ul>
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>Le stationnement d'une caravane est autorisé à condition qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;</li></ul>
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8			<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont autorisées, sauf : <ul style="list-style-type: none"><li>Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés</li></ul>
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11			<b>Les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés. <b>Les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>Générer la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;</li></ul>



				Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15			Equipements sportifs, sont interdits les sports ou loisirs motorisés.
	16	Autres équipements recevant du public		
A Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureaux		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**RAPPEL :** En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 2.1 à 3.2 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 2.1.1.1. Dispositions générales

Pour qu'une parcelle soit constructible, la parcelle doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 6 mètres sur une voie publique ou privée.

La façade principale des constructions doit être édifiée soit :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer ;
- En respectant un recul minimum de 6 m.

Un recul de 40 m doit être observé par rapport à l'axe médian de la RN330.

##### 2.1.1.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.1.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux annexes
- Aux installations et constructions agricoles.



- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives pour les constructions comportant RDC+ C maximum ;
- En respectant un recul au moins égal à la demie-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m.
- Les constructions ne pourront être implantées à moins de 15m d'éléments remarquables inscrits au titre de l'article L.151-19,

### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.2.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire pas les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

En cas de constructions non contiguës de deux constructions sur un même terrain, une distance de 8 m entre chaque construction doit être respectée.

## 2.1.4. Emprise au sol

### 2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain (parcelle).

### 2.1.4.2. Cas particuliers

Pour les constructions et installations agricoles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour R+1+C
  - 9 m au faitage
  - 7 m à l'égout du toit



- pour R+C :
  - 7,5 m au faitage
  - 5 m à l'égout du toit.

Les combles aménageables sont limités à 1 étage maximum.

La hauteur des annexes dissociées du bâtiment principal est limitée à 3,50 m à l'égout du toit en cas de toiture monopente et à 5,50 m au faitage en cas de toiture à deux pans.

Si les annexes sont prévues à moins de 6 m d'une habitation voisine présentant des ouvertures, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,5 mètres au faitage en cas de toiture monopente et 3 mètres au faitage en cas de toiture à deux pans. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes.

### 2.1.5.3. Cas particuliers

**Pour les constructions à usage agricole ou les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,** la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage et 9 m à l'égout du toit.

**Pour les extensions de constructions existantes,** la même hauteur que la construction existante est autorisée.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### 2.2.2. Façades

#### 2.2.2.1. Matériaux

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois, bardages bois ou structure préfabriquée.

Les murs peuvent être en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés dans le cas de constructions ou installations agricoles, dès lors qu'il n'y a pas de co-visibilité avec la rue).

Les parements bois sont autorisés dans la limite de 20% de la surface des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ou structure bois) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les matériaux de façade ne doivent pas avoir l'aspect de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques (sauf dans le cas de constructions ou installations agricoles, dès lors qu'il n'y a pas de co-visibilité avec la rue) et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates.

#### 2.2.2.2. Couleurs

L'ensemble des éléments apparents de la construction doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

### 2.2.3. Volumes et percements

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la construction apparentes seront cachées par un remblai de terre ou traitées à l'identique du reste de la construction (mêmes matériaux et mêmes teintes).

Les châssis de toit seront encastés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition des châssis de toit et des lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements en façade.

Le devant de la lucarne peut être en maçonnerie, la finition devant être en harmonie avec le mur du bâtiment, ou en bois peint.



Les jouées sont en maçonnerie ou ardoises, la finition devant être en harmonie avec la couverture ou avec le mur du bâtiment.

Les portes de garage pourront être :

- Soit de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal,
- Soit de couleur blanche.

Les menuiseries devront se rapporter au nuancier présenté en annexe.

Les chiens-assis (lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

## 2.2.4. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.

Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

Les toitures monopentes seront autorisées exclusivement pour les **corps de ferme**, sauf en cas de covisibilité avec la rue.

Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

**Pour les constructions à usage agricoles**, une pente inférieure est tolérée, avec un minimum de 12°.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

**Pour les constructions agricoles**, sont autorisées : tuiles, ardoises, bacs acier, tôle. Ces toitures doivent être en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés pour les constructions existantes de l'exploitation

## 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## 2.2.6. Clôtures

	Toutes clôtures	Clôtures sur rue	Clôtures en limites séparatives
<b>Hauteur</b>	<p>Les coffrets (boitiers EDF-GDF, France Télécom) pourront être totalement intégrés dans une partie pleine respectant les hauteurs maximales indiquées ci-dessus.</p> <p>Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaux, de lisses, de palissades bois ou de grillage devront avoir une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m.</p> <p>En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas</p>	<p>1,6 m maximum et ne doit pas réduire la visibilité des automobilistes circulant à proximité et donc nuire à la sécurité routière</p> <p>Pour les poteaux, 1,8 m maximum</p> <p>Le long de la RN 330, la hauteur des clôtures sur rue pourra atteindre 2,5 m compte tenu de l'importance de la circulation sur cette voie et des nuisances que cela génère.</p>	<p>2 m maximum hors tout, sauf murs pleins toute hauteur limités à 1,8 m</p>



	les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.	Interdiction des murs ou dispositifs pleins toute hauteur sauf le long de la RN 330, leur hauteur étant également limitée à 2,5m.  Pour les constructions et installations agricoles, la hauteur maximale totale des clôtures ne devra pas dépasser 3m dans la mesure où cela ne réduit pas la visibilité des automobilistes circulant à proximité et par conséquent ne nuit pas à la sécurité routière.	
<b>Aspect</b>	<p>Les éléments en bois ne pourront être laissés brut.</p> <p>En cas de murs maçonnés, les chaperons seront soit en ciment ton pierre du mur, soit constitués de tuiles plates droites.</p> <p>Les clôtures (sauf murs toute hauteur ou dispositifs autorisés pleins) seront obligatoirement doublées d'un alignement végétal.</p> <p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Pour les constructions et installations agricoles, les murs toute hauteur sont autorisés sur rue et en limites séparatives.</p> <p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier joint en annexe.</p> <p>Les plaques de béton en clôtures sont interdites.</p>	<p>En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures sur rue doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.</p> <p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, et les alignements végétaux simples</p> <p>Les murs bahut seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>	<p>Sont autorisées : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, palissades bois de 12mm d'épaisseur minimum, y compris pleines toute hauteur, les murs toute hauteur et les alignements végétaux simples.</p> <p>Les murs bahuts ou murs toute hauteur seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>

## 2.2.7. Annexes et extensions

**RAPPEL :** Les abris jardin seront réalisés soit avec les mêmes matériaux que la construction principale, soit avec des matériaux qui reprennent les tonalités de la construction principale, soit en bois, soit avec des matériaux composites imitation bois.

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les annexes et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

La pente de toit des annexes est règlementée à l'article 2.2.4. *Toitures.*

## 2.2.8. Divers

Les vérandas sont autorisées. La surface maximale ne pourra excéder 25% de la surface au sol de la construction existante.





Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

## 2.2.9. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public ou d'intérêt public.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé le maintien d'au minimum 60% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre (les accès et places de stationnement enherbées ne rentrant pas dans le calcul des espaces verts de pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. Les plantations d'arbres sont préconisées.

En cas d'extension de bâtiment existant ou de construction supplémentaire sur un même terrain, un relevé préalable des espaces libres et des plantations, permettra d'exiger la replantation à égalité de surface.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.

Des bandes arbustives doivent être aménagées :

- Sur les limites séparatives latérales et en fonds d'unité foncière.
- Sur la façade d'un terrain ouvrant sur des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement.
- Sur la façade d'un terrain de covisibilité d'un panorama ou d'un bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être **assuré en dehors de la voie publique**.



Le **stationnement** doit répondre aux besoins générés, il doit correspondre au minimum à :

Services	Par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Commerces	Si le commerce fait moins de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	4 places minimum
	Si le commerce fait plus de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	4 places minimum + 1 place tous les 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires
Constructions nouvelles, et les réhabilitations		3 places couvertes ou non par logement
	Si nouvelle construction et réhabilitation en dessous de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
Les changements de destination		3 places couvertes ou non par logement
Pour les opérations de plus de 3 logements		+ 1 place visiteur tous les 2 logements
Pour les autres constructions autorisées dans la zone		3 places minimum

Il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des **deux roues** en cas de :

- bâtiments neufs à destination d'habitat groupant plus de 3 logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace de stationnement sécurisé des deux roues doit être couvert et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux roues. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En cas de division d'un terrain, d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées devront être respectées pour chaque logement.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changement de destinations, le nombre de places de stationnement exigibles doit correspondre aux nouveaux besoins générés.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement initialement couvertes (transformation de garage), celles-ci doivent être obligatoirement compensées par de nouvelles places sur la parcelle, sans que cela n'empêche de respecter la surface minimale d'espaces verts de pleine terre imposée par le PLU.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

### 2.4.3. Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places doivent être réalisées concomitamment à l'opération principale.



## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Les accès à partir d'une voie publique ou privée doivent présenter une largeur de 6 mètres minimum. Les voiries doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres constante depuis l'emprise publique et tout au long des accès qui desservent toute construction à usage d'habitation.

En cas de lotissement, ou de voie donnant accès à plusieurs logements, la largeur des voiries devra obligatoirement disposer de deux voies pour permettre la circulation simultanée de deux automobiles en entrée et sortie.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est possible sur la RN330.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et la collecte des ordures ménagères, et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : réseau séparatif.

En l'absence de réseau public séparatif, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés dont la nature et la mise en œuvre devront être préalablement validées avec les services responsables du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

#### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond au tissu urbain du parc du château.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Les logements sont autorisés sous condition d'être à destination du gardiennage et au fonctionnement des sites tels que la maison de gardien, un poste de surveillance et les logements de services.
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, à conditions, que cela : <ul style="list-style-type: none"><li>Ne soit pas destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés</li><li>Ne porte pas atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>N'apporte pas une gêne matérielle, sonore (en dehors des normes en vigueur), olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>Ne génère pas la multiplication des stationnements de véhicules ; en dehors des conditions prévues à l'article 2.4 du présent règlement de zone.</li><li>Ne soit pas incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</li></ul>
	9	Hébergement hôtelier et touristique		



	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11			<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés, à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore ( en dehors des normes en vigueur), olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules ; en dehors des conditions prévues à l'article 2.4 du présent règlement de zone.</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	12		<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
	13			<b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> , sont autorisés, à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore ( en dehors des normes en vigueur), olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules ; en dehors des conditions prévues à l'article 2.4 du présent règlement de zone.</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15			<b>Equipements sportifs</b> sont autorisés, à conditions, que cela : <ul style="list-style-type: none"><li>• Ne soit pas destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés</li><li>• Ne porte pas atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• N'apporte pas une gêne matérielle, sonore (en dehors des normes en vigueur), olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Ne génère pas la multiplication des stationnements de véhicules ; en dehors des conditions prévues à l'article 2.4 du présent règlement de zone.</li></ul>



				<ul style="list-style-type: none"><li>Ne soit pas incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</li></ul>
	16			<p><b>Autres équipements recevant du public</b> sont autorisés, à conditions, que cela :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ne soit pas destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés</li><li>Ne porte pas atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>N'apporte pas une gêne matérielle, sonore (en dehors des normes en vigueur), olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>Ne génère pas la multiplication des stationnements de véhicules ; en dehors des conditions prévues à l'article 2.4 du présent règlement de zone.</li></ul> <p>Ne soit pas incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureaux		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**RAPPEL :** En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 2.1 à 3.2 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer ;
- En respectant un recul minimum de 1 m de la voie ou à l'alignement de l'emprise publique.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- En respectant un recul minimal de 1 m.



### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **2.1.4. Emprise au sol**

Non règlementé.

### **2.1.5. Hauteur maximale des constructions**

#### **2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

#### **2.1.5.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.

#### **2.1.5.3. Cas particuliers**

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Insertion dans l'environnement**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter un aspect et un volume en rapport avec l'environnement.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **2.2.2. Façades**

#### **2.2.2.1. Matériaux**

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois ou structure préfabriquée.

Les parements en bois sont autorisés dans la limite de 20% de la surface des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

#### **2.2.2.2. Couleurs**

L'ensemble des éléments apparents de la construction doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

La couleur des matériaux de façades et des huisseries doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

### **2.2.3. Volumes et percements**

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les chiens-assis (une lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.



## 2.2.4. Toitures

La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

## 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## 2.2.6. Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect soigné.

Elles peuvent être constituées :

- Soit de murs,
- Soit de grillages doublés ou non de haies vives,
- Soit de murs bahuts surmontées de grilles ou de grilles simples.

Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier présenté en annexe.

## 2.2.7. Annexes et extensions

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

## 2.2.8. Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

## 2.2.9. Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public ou d'intérêt public.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. Les plantations d'arbres sont préconisées.

Tous déboisement autorisé doit être compensé par des boisements équivalents sur la parcelle.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.





## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

En cas de constructions de bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie équivalente à :

- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.



En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés dont la nature et la mise en œuvre devront être préalablement validées avec les services responsables du service public d'assainissement non collectif.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET UEC

La zone UE correspond au tissu urbain à dominante économique.

La zone UEc correspond au tissu urbain de transition, avec des hauteurs plus faibles.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1			<b>Exploitation agricole</b> , à condition d'être lié à une exploitation agricole existante. Ferme maraîchère en zone UEc
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			<b>Logements</b> sont autorisés, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements autorisés et à condition que le logement soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5			<b>Artisanat et commerce de détail associé</b> sont autorisés sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8			<b>Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont autorisés, sauf : <ul style="list-style-type: none"><li>• de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li><li>• de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;</li></ul>
	9	Hébergement hôtelier et touristique		



	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11			<b>Les locaux et bureaux</b> sont autorisés sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15			<b>Equipements sportifs</b> , sauf de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			<b>L'industrie</b> est autorisée sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul> Sont interdits : les carrières, gravières, sablières.
	18			<b>Les entrepôts</b> sont autorisés, à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li></ul>



				<ul style="list-style-type: none"><li>Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul> <p><b>Les dépôts de matériaux neufs stockés en vue de leur commercialisation</b> sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique et d'être dissimulés par une haie végétale dense ;</p>
	19		Bureaux	
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les marges de recul suivantes :

- Le long des voies principales, la marge de recul est de 20 m par rapport à l'axe médian de la voie ;
- Le long des voies internes à la zone, la marge de recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe médian de la voie ;
- En bordure de la RN330, la marge de recul est de 40 m par rapport à l'axe médian de la voie ;
- Par rapport aux emprises ferroviaires, la marge de recul est de 5 m minimum hormis pour les quais de chargement, les rampes d'accès et autres constructions liées à l'exploitation ferroviaire ou nécessaires aux activités utilisant le rail qu'elle soit publique ou privée.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur au faitage de la construction avec un minimum de 7 m par rapport aux limites séparatives, sauf prescription particulière liée à l'exploitation de la voie ferrée.

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 15m d'éléments remarquables inscrits au titre de l'article L.151-19 du Code.

##### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 21.2.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.



### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'espace entre deux constructions non jointives sur un même terrain ne doit pas être inférieur à 8 m afin de permettre l'entretien du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **2.1.4. Emprise au sol**

#### **2.1.4.1. Dispositions Générales**

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain (parcelle).

#### **2.1.4.2. Dispositions particulières applicables au secteur UEc**

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain (parcelle).

### **2.1.5. Hauteur maximale des constructions**

#### **2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

#### **2.1.5.2. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

#### **2.1.5.3. Dispositions particulières applicables au secteur UEc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère ou au faîtage.

#### **2.1.5.4. Cas particuliers**

Dans toutes les zones UE, ne sont pas soumis à des règles de hauteur :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics si ses caractéristiques techniques l'imposent ;
- Les bâtiments à usage industriel ou de services dont la hauteur est imposée par la destination (silos, cheminées.).

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Insertion dans l'environnement**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter un aspect et un volume en rapport avec l'environnement.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les parties de bâtiment donnant sur la voie de desserte interne, la route nationale, ainsi que vers la voie ferrée et le village, seront traitées comme façades.

La création d'une bande intermédiaire végétalisée sera privilégiée entre les pieds de façades des bâtiments (ne comportant pas de baie, d'accès) et les espaces libres imperméables.

### **2.2.2. Façades**

#### **2.2.2.1. Matériaux**

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, bardages, structure bois ou structure préfabriquée.

Dans le secteur UEc, les murs pourront être constitués de surfaces transparentes ou translucides non réfléchissantes.



Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### 2.2.2.2. Couleurs

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Pour la couleur des revêtements de façades de type bardage métallique, la polychromie est autorisée.

La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

## 2.2.3. Volumes et percements

Non réglementé

## 2.2.4. Toitures

Les toitures peuvent accueillir des installations contribuant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales. A ce titre, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée, sous réserves qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

## 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## 2.2.6. Clôtures

### 2.2.6.1. Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,5 m.

### 2.2.6.2. Aspect

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.

Les plaques de fibrociment ondulées ou non sont interdites en clôture

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive de type haie champêtre à l'intérieur de la parcelle concernée.

## 2.2.7. Annexes et extensions

Non réglementé

## 2.2.8. Divers

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.



Les chiens-assis (une lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits

## 2.2.9. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La constitution de rideaux de végétation sous forme de haie champêtre en limite de parcelles afin de masquer les bâtiments jusqu'à la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, est obligatoire. Cette haie champêtre est de type arbustif comportant ponctuellement des arbres de haut jet

Les marges de recul non aedificandi le long de la RN330 devront être traitées en espace paysager planté.

Pour les lots livrés déjà boisés, le boisement devra être maintenu dans tous les espaces laissés libres de construction.

Il est exigé le maintien d'au minimum 10% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. Les plantations d'arbres sont préconisées.

La création d'une bande intermédiaire végétalisée sera privilégiée entre les pieds de façades des bâtiments (ne comportant pas de baie, d'accès) et les espaces libres imperméables.

Les bandes paysagères existantes devront être préservées.

Dans le secteur UEc, au regard des activités conduites, il est possible de déroger aux obligations relatives à la nature, la hauteur et/ou l'implantation de haies en raison du caractère agricole/maraîcher du site.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les surfaces à usage de stationnement, sauf celles situées sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent comporter au moins un arbre pour 3 emplacements de véhicule motorisé et prévoir, autour de l'arbre, une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée à son développement. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement.

Les accès et aires de stationnement doivent répondre au gabarit des véhicules particuliers les plus couramment utilisés : véhicules de tourisme, autocars, véhicules d'entretien.

Une aire couverte pour les deux roues motorisées doit être aménagée.





Le stationnement doit répondre aux besoins générés, il doit correspondre au minimum à :

- Bureau et services : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerces : au-delà de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, 4 places minimum de stationnement, et 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : inférieur à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4 places minimum de stationnement
- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas de constructions de bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie équivalente à :

- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transits.

Les réserves pour le stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager une cour d'évolution ne présentant qu'un très petit nombre d'accès sur la voie publique ou même un seul accès si les nécessités de stationnement et de circulation le justifient.

Tout stationnement devra être planté d'arbres à grand développement dans la proportion d'un arbre de haute tige pour 8 places.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Aucun nouvel accès n'est possible sur la RN330 et le RD84.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées ou de sorties de véhicules à moins de 20 m d'un carrefour, mesurés à partir du point d'intersection du prolongement des limites d'emprises des terrains situés de part et d'autre de ce carrefour.

La desserte des terrains doit être prévue par voies publiques ou privée, selon l'importance et la destination des constructions édifiées, pour la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approches de la lutte contre l'incendie.

La desserte des terrains doit être compatible avec les infrastructures existantes et projetées.

### 3.2. Desserte par les réseaux



### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

Le prétraitement des eaux industrielles avant rejet dans le réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux et matières usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de se mélange n'entraîne pas de pollution.

Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et avec la mise en place d'une concertation avec le syndicat intercommunal d'assainissement.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

Pour la gestion des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir :

- Des fossés dans les secteurs de points bas pour récupération des eaux de l'amont ;
- Des équipements pour réguler le débit des eaux de ruissellement et les traiter ;
- Des réservoirs pour les stationnements, chaussées et aires de services ;
- Le traitement des eaux de toitures et chaussées ;
- Des bassins de retenue si la surface poreuse de la surface aménagée n'est pas suffisante.

### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à la zone urbaine du secteur de la Linière.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			<b>Logement</b> , sont autorisées les extensions et la construction d'annexes dans la limite de 20m <sup>2</sup> et d'une seule annexe par unité foncière bâtie.  Interdiction des piscines, sous-sols et clôtures pleines.
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		



	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions de constructions existantes et la construction d'annexe seront implantées selon un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe médian de la voie, sauf si l'extension se trouve en prolongement de la construction existante.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions et la construction d'annexe doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparative ;
- En respectant un recul de 4 m minimum

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

En cas de constructions non contiguës de deux constructions sur un même terrain, une distance de 8 m entre chaque construction doit être respectée.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Les extensions et la construction d'annexe est admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une seule annexe par unité foncière bâtie.

#### 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

##### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, silos, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés

##### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement

Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux et n'étant pas en harmonie avec le paysage.

### 2.2.2. Façades

#### 2.2.2.1. Matériaux

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois ou structure préfabriquée.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

#### 2.2.2.2. Couleurs

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Ils sont revêtus d'un enduit dont la teinte doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

La teinte de masse doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

### 2.2.3. Volumes et percements

Non règlementé

### 2.2.4. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.

Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

Les toitures terrasses d'agrément dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture sont autorisées.

### 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

### 2.2.6. Clôtures

	Toutes clôtures	Clôtures sur rue	Clôtures en limites séparatives
<b>Hauteur</b>	Les coffrets (boîtiers EDF-GDF, France Télécom) pourront être totalement intégrés dans une partie	1,6 m maximum et ne doit pas réduire la visibilité des automobilistes circulant à proximité et donc nuire à la sécurité routière	2 m maximum hors tout.



	<p>pleine respectant les hauteurs maximales indiquées ci-dessus.</p> <p>Les murs bahut et murs pleins sont interdits.</p> <p>En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p>	<p>Pour les poteaux, 1,8 m maximum</p> <p>Interdiction des murs bahut et des dispositifs pleins toute hauteur</p>	
<b>Aspect</b>	<p>Les éléments en bois ne pourront être laissés brut.</p> <p>Les murs maçonnés et plaques de béton sont interdits.</p> <p>Les clôtures seront obligatoirement doublées d'un alignement végétal.</p> <p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier joint en annexe.</p>	<p>En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures sur rue doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.</p> <p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, grillage, grilles en ferronnerie, lisses, et les alignements végétaux simples</p>	<p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, grilles en ferronnerie, grillage, lisses, et les alignements végétaux simples.</p> <p>Les murs pleins, les murs bahut et les plaques de béton sont interdits.</p>

## 2.2.7. Annexes et extensions

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

## 2.2.8. Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les chiens-assis (une lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

## 2.2.9. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au regard du risque de remontées de nappe (aléa fort à très fort), les piscines, sous-sols ainsi que les clôtures pleines sont interdits.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être **assuré en dehors de la voie publique**.

La création d'annexes ne doit pas empiéter ou empêcher le maintien des places de stationnement dédiées aux habitations existantes.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement initialement couvertes (transformation de garage), celles-ci doivent être obligatoirement compensées par de nouvelles places sur la parcelle, sans que cela n'empêche de respecter la surface minimale d'espaces verts de pleine terre imposée par le PLU.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*La commune de Lagny-le-Sec ne dispose d'aucun réseau lui appartenant sur cette partie du territoire.*

### 3.1. Accès et voirie

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, et disposer d'une « façade sur rue » de 6 mètres.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation.

Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### 3.2.3. Eaux pluviales



Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.





## TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEP

La zone 1AUEp correspond à la zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique « de Prestige » ou d'intérêt public.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			<p><b>Les logements</b> sont autorisés, à condition d'être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des constructions autorisés ; ou pour l'accueil de personnels de santé.</p> <p><b>Logements de gardiennage</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associés		
	6		Restauration	
	7	Commerce de gros		
	8		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9			<p><b>Hébergement hôtelier et touristique</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li></ul>



				<ul style="list-style-type: none"><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.</li></ul> <p>Sont interdits la création et l'agrandissement de terrains de camping ; de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ; d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</p>
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11			<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	12			<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	13			<b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>



				Il peut s'agir de maison de santé, pharmacie, vétérinaire ou tout autre établissement en relation avec la santé.
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15			<b>Equipements sportifs</b> sont autorisés seulement s'ils sont en lien avec un établissement d'enseignement.
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19			<b>Bureaux</b> sont autorisés, sous conditions de ne pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;</li><li>• Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle pour le voisinage ;</li><li>• Générer la multiplication des stationnements de véhicules sur la voie publique</li><li>• Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier</li></ul>
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**RAPPEL :** En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 2.1 à 3.2 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 2.1.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 6 m par rapport la limite séparative.

Par rapport au RD84, les constructions doivent respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe médian de la voie ;

**RAPPEL :** Par rapport à la RN330, les constructions doivent respecter un recul minimum de 23 m par rapport à l'axe médian de la voie ;

Les places de stationnement doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe médian de la voie ou à l'alignement de l'emprise publique.

##### 2.1.1.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.1.1. peuvent ne pas être imposées :



- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul au moins égal à la demie-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 7 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres des limites du Parc du Château

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la limite séparative Est (du côté des lotissements de La Petite Sole et Rochette).

### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.2.1. peuvent ne pas être imposées :

Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

En cas de constructions non contiguës de deux constructions sur un même terrain, une distance de 8 m entre chaque construction doit être respectée.

## 2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain (parcelle).

## 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage
- et 8 m à l'égout du toit.

### 2.1.5.3. Cas particuliers

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement



Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter un aspect et un volume en rapport avec l'environnement.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les parties de bâtiment donnant sur la voie de desserte interne, la route nationale, ainsi que vers la voie ferrée et le village, seront traitées comme façades.

## 2.2.2. Façades

### 2.2.2.1. Matériaux

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois, bardages bois ou structure préfabriquée.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ou structure bois) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les parements bois sont autorisés dans la limite de 50% de la surface des façades.

Les matériaux de façade ne doivent pas avoir l'aspect de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates.

### 2.2.2.2. Couleurs

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Ils sont revêtus d'un enduit dont la teinte doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

La teinte de masse doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles occupent, maximum, 20% de la surface de la façade.

## 2.2.3. Volumes et percements

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la construction apparentes seront cachées par un remblai de terre ou traitées à l'identique du reste de la construction (mêmes matériaux et mêmes teintes).

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition des châssis de toit et des lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements en façade.

Le devant de la lucarne peut être en maçonnerie, la finition devant être en harmonie avec le mur du bâtiment, ou en bois peint. Les jouées sont en maçonnerie ou ardoises, la finition devant être en harmonie avec la couverture ou avec le mur du bâtiment. Les portes de garage pourront être :

- Soit de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal,
- Soit de couleur blanche.

Les menuiseries devront se rapporter au nuancier présenté en annexe.

Les chiens-assis (lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

## 2.2.4. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.

Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

Les toitures terrasses à vocation technique sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture et sous réserve que les éléments techniques installés ne soient pas visibles.

Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.



La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

## 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## 2.2.6. Clôtures

### 2.2.6.1. Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.

### 2.2.6.2. Aspect

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties, bureaux, hôtels, ou aux intersections de voies.

Sont autorisés les grillages en panneaux rigides, les murs bahut avec grille. En limite séparative peuvent être utilisées des haies. Les plaques de fibrociment ondulées ou non, en béton ou PVC, sont interdites en clôture.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive de type haie champêtre à l'intérieur de la parcelle concernée.

## 2.2.7. Divers

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

## 2.2.8. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert : les plantations d'arbres sont préconisées.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.

Des bandes paysagères doivent être aménagées :

- Sur les limites séparatives foncière, notamment aux limites des zones naturelles, si elles sont visibles depuis voie publique circulée et fréquentée et depuis un chemin piéton de randonnée.
- Sur la façade d'un terrain ouvrant sur des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement.

Une bande arbustive doit être plantée le long des routes RD 84 et RN 330. Il est conseillé d'utiliser des essences locales et des arbres de haute tige.

En cas d'extension de bâtiment existant ou de construction supplémentaire sur un même terrain, un relevé préalable des espaces libres et des plantations et replantation exigée à égalité de surface doit être effectué.

Pour les lots livrés déjà boisés, le boisement devra être maintenu dans tous les espaces laissés libres de construction.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière), hors bassins, noues, accès et stationnement en espace vert de pleine terre.

La plantation d'arbres de haute tige est interdite entre 0 et 10 m le long du mur du Parc du Château et des lotissements de la Petite Sole et de la Rochette.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement.

Les accès et aires de stationnement doivent répondre au gabarit des véhicules particuliers les plus couramment utilisés : véhicules de tourisme, autocars, véhicules d'entretien.

Une aire couverte pour les deux roues motorisés doit être aménagée.

Le stationnement doit répondre aux besoins générés par l'activité ou l'opération projetée, il doit correspondre au minimum à :

- Bureau et services : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Équipement d'intérêt collectif : à définir avec la commune

En cas de constructions de bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1,5 % de la surface de plancher de la construction en un ou plusieurs emplacements.

Cet espace de stationnement sécurisé des vélos doit posséder un toit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les manœuvres et le stationnement de camions, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transits.





Les réserves pour le stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager une cour d'évolution ne présentant qu'un très petit nombre d'accès sur la voie publique ou même un seul accès si les nécessités de stationnement et de circulation le justifient.

Tout stationnement devra être planté d'arbres à grand développement dans la proportion d'un arbre de haute tige pour 6 places.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il ne peut être ouvert d'entrées ou de sorties de véhicules à moins de 20m d'un carrefour, mesurés à partir du point d'intersection du prolongement des limites d'emprises des terrains situés de part et d'autre de ce carrefour.

La desserte des terrains doit être prévue par voies publiques ou privée, selon l'importance et la destination des constructions édifiées, pour la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approches de la lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès à la RN 330 ne doivent pas entraîner de franchissement de chaussée.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

Le prétraitement des eaux industrielles avant rejet dans le réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et égout pluviaux est interdite.

Les eaux et matières usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de se mélange n'entraîne pas de pollution.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et avec la mise en place d'une concertation avec les services responsables de l'assainissement.

#### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).



L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh correspond à la zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>Le stationnement d'une caravane est autorisé à condition qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;</li></ul>
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13	Etablissement d'enseignement, de		



		santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureaux		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**RAPPEL :** En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 2.1 à 3.2 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 2.1.1.1. Dispositions générales

Pour qu'une parcelle soit constructible, la parcelle doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 6 mètres sur une voie publique ou privée.

La façade principale des constructions doit être édifiée soit :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer ;
- En respectant un recul minimum de 6 m.

Un recul de 40 m doit être observé par rapport à l'axe médian de la RN330.

##### 2.1.1.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.1.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux annexes
- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.



## 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives pour les constructions comportant RDC+ C maximum ;
- En respectant un recul au moins égal à la demie-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m.
- Les constructions ne pourront être implantés à moins de 15m d'éléments remarquables inscrits au titre de l'article L.151-19,

### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.2.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire pas les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

En cas de constructions non contiguës de deux constructions sur un même terrain, une distance de 8 m entre chaque construction doit être respectée.

## 2.1.4. Emprise au sol

### 2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain (parcelle).

## 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour R+1+C
  - 9 m au faitage
  - 7 m à l'égout du toit
- pour R+C :
  - 7,5 m au faitage
  - 5 m à l'égout du toit.

Les combles aménageables sont limités à 1 étage maximum.

La hauteur des annexes dissociées du bâtiment principal est limitée à 3,50 m à l'égout du toit en cas de toiture monopente et à 5,50 m au faitage en cas de toiture à deux pans.



Si les annexes sont prévues à moins de 6 m d'une habitation voisine présentant des ouvertures, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,5 mètres au faîtage en cas de toiture monopente et 3 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pans. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes.

### 2.1.5.3. Cas particuliers

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### 2.2.2. Façades

#### 2.2.2.1. Matériaux

Les murs seront en parpaings, pierres, briques, structure bois, bardages bois ou structure préfabriquée.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ou structure bois) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les parements bois sont autorisés dans la limite de 20% de la surface des façades.

Les matériaux de façade ne doivent pas avoir l'aspect de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates.

#### 2.2.2.2. Couleurs

L'ensemble des éléments apparents de la construction doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

### 2.2.3. Volumes et percements

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la construction apparentes seront cachées par un remblai de terre ou traitées à l'identique du reste de la construction (mêmes matériaux et mêmes teintes).

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition des châssis de toit et des lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements en façade.

Le devant de la lucarne peut être en maçonnerie, la finition devant être en harmonie avec le mur du bâtiment, ou en bois peint. Les jouées sont en maçonnerie ou ardoises, la finition devant être en harmonie avec la couverture ou avec le mur du bâtiment. Les portes de garage pourront être :

- Soit de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal,
- Soit de couleur blanche.

Les menuiseries devront se rapporter au nuancier présenté en annexe.

Les chiens-assis (lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

### 2.2.4. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.

Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.



Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

## 2.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## 2.2.6. Clôtures

	Toutes clôtures	Clôtures sur rue	Clôtures en limites séparatives
<b>Hauteur</b>	<p>Les coffrets (boitiers EDF-GDF, France Télécom) pourront être totalement intégrés dans une partie pleine respectant les hauteurs maximales indiquées ci-dessus.</p> <p>Les murs bahuts surmontés de grilles à barreaux, de lisses, de palissades bois ou de grillage devront avoir une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m.</p> <p>En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p>	<p>1,6 m maximum et ne doit pas réduire la visibilité des automobilistes circulant à proximité et donc nuire à la sécurité routière</p> <p>Pour les poteaux, 1,8 m maximum</p> <p>Le long de la RN 330, la hauteur des clôtures sur rue pourra atteindre 2,5 m compte tenu de l'importance de la circulation sur cette voie et des nuisances que cela génère.</p> <p>Interdiction des murs ou dispositifs pleins toute hauteur sauf le long de la RN 330, leur hauteur étant également limitée à 2,5m.</p> <p>Pour les constructions et installations agricoles, la hauteur maximale totale des clôtures ne devra pas dépasser 3m dans la mesure où cela ne réduit pas la visibilité des automobilistes circulant à proximité et par conséquent ne nuit pas à la sécurité routière.</p>	<p>2 m maximum hors tout, sauf murs pleins toute hauteur limités à 1,8 m</p>
<b>Aspect</b>	<p>Les éléments en bois ne pourront être laissés brut.</p> <p>En cas de murs maçonnés, les chaperons seront soit en ciment ton pierre du mur, soit constitués de tuiles plates droites.</p> <p>Les clôtures (sauf murs toute hauteur ou dispositifs autorisés pleins) seront obligatoirement doublées d'un alignement végétal.</p>	<p>En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures sur rue doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.</p> <p>Sont autorisés : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, et les alignements végétaux simples</p>	<p>Sont autorisées : les grillages rigides toute hauteur, les murs bahut surmontés de grilles à barreaux, grillage, lisses, palissades bois de 12mm d'épaisseur minimum, y compris pleins toute hauteur, les murs toute hauteur et les alignements végétaux simples.</p> <p>Les murs bahuts ou murs toute hauteur seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>



	<p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Pour les constructions et installations agricoles, les murs toute hauteur sont autorisés sur rue et en limites séparatives.</p> <p>Les barrières, portes et portails seront traités en harmonie avec la clôture.</p> <p>Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier joint en annexe.</p> <p>Les plaques de béton en clôtures sont interdites.</p>	<p>Les murs bahut seront construits en pierre jointes, parpaings ou briques enduits des deux côtés et ils auront au moins 15 cm d'épaisseur.</p>	
--	--	--	--

### 2.2.7. Annexes et extensions

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les annexes et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

La pente de toit des annexes est réglementée à l'article 2.2.4. *Toitures*.

### 2.2.8. Divers

Les vérandas sont autorisées. La surface maximale ne pourra excéder 25% de la surface au sol de la construction existante.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

### 2.2.9. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public ou d'intérêt public.





## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé le maintien d'au minimum 60% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre (les accès et places de stationnement enherbées ne rentrant pas dans le calcul des espaces verts de pleine terre).

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. Les plantations d'arbres sont préconisées.

En cas d'extension de bâtiment existant ou de construction supplémentaire sur un même terrain, un relevé préalable des espaces libres et des plantations, permettra d'exiger la replantation à égalité de surface.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.

Des bandes arbustives doivent être aménagées :

- Sur les limites séparatives latérales et en fonds d'unité foncière.
- Sur la façade d'un terrain ouvrant sur des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement.
- Sur la façade d'un terrain de covisibilité d'un panorama ou d'un bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être **assuré en dehors de la voie publique**.

Le **stationnement** doit répondre aux besoins générés, il doit correspondre au minimum à :

Constructions nouvelles, et les réhabilitations		3 places couvertes ou non par logement
	Si nouvelle construction et réhabilitation en dessous de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
Les changements de destination		3 places couvertes ou non par logement
Pour les opérations de plus de 3 logements		+ 1 place visiteur tous les 2 logements
Autres constructions		3 places minimum

Il est demandé la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des **deux roues** en cas de :

- bâtiments neufs à destination d'habitat groupant plus de 3 logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace de stationnement sécurisé des deux roues doit être couvert et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux roues. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



En cas de division d'un terrain, d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées devront être respectées pour chaque logement.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changement de destinations, le nombre de places de stationnement exigibles doit correspondre aux nouveaux besoins générés.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement initialement couvertes (transformation de garage), celles-ci doivent être obligatoirement compensées par de nouvelles places sur la parcelle, sans que cela n'empêche de respecter la surface minimale d'espaces verts de pleine terre imposée par le PLU.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

### 2.4.3. Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places doivent être réalisées concomitamment à l'opération principale.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Les accès à partir d'une voie publique ou privée doivent présenter une largeur de 6 mètres minimum. Les voiries doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres constante depuis l'emprise publique et tout au long des accès qui desservent toute construction à usage d'habitation.

Cette largeur de 4m minimum doit être constante, depuis l'emprise publique et tout au long des accès qui desservent toute construction à usage d'habitation.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est possible sur la RN330.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et la collecte des ordures ménagères, et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.

#### 3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : réseau séparatif.



En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés dont la nature et la mise en œuvre devront être préalablement validées avec les services responsables du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUD

La zone 2AUd correspond à la zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipement. Cet espace correspond à un emplacement réservé.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3	Logements		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associés		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés s'il s'agit d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		



	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Non réglementé.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

Non réglementé



## CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

La zone 2AUh correspond à la zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3	Logements		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associés		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés s'il s'agit d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Non réglementé.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

Non réglementé.



## TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





# CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AP

La zone A correspond à la zone agricole.

La zone Ap correspond à la zone agricole à protéger correspondant au périmètre d'une zone de captage d'eau potable.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### 1.1. Zone Agricole (A)

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1			Pour les exploitations agricoles, les constructions, installations, ouvrages et utilisation du sol classés ICPE ou non, permanentes ou temporaires, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole, sous réserve du respect des dispositions relatives aux ICPE et du règlement sanitaire départemental, sont autorisées.
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Les logements nécessaires à l'activité agricole ou de l'agriculteur sont autorisés. Le stationnement d'une caravane qui se trouve dans un bâtiment, remise ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur est autorisé.
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associés		
	6			L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé, à condition que cette activité constitue le prolongement de l'activité agricole et s'exerce dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du PLU.
	7	Commerce de gros		
	8	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Restauration		
	10	Cinéma		
Equipelement d'intérêt	11	Locaux et bureaux accueillant du public		



collectif et services publics		des administrations publiques et assimilés		
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

## 1.2. Zone Agricole paysagère (Ap)

Destinations	Indice-référence sous-destination	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3	Logements		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associés		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		



services publiques	12			<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"><li>- D'être destinés au fonctionnement du captage d'eau potable</li><li>- D'être intégrés dans le paysage.</li></ul>
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe médian de la voie en recul de :

- 15 m des voies communales ;
- 10 m des chemins ruraux ;
- 20 m des routes départementales ;
- 40 m des routes nationales.

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit :

- En respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m sauf en cas de contrat de cour commune.

Les autres constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,



- Soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.

### 2.1.2.2. Cas particuliers

Les dispositions de l'article 2.1.2.1. peuvent ne pas être imposées :

- Aux extensions, qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation, à condition de ne pas réduire pas les marges de recul existantes.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

Non réglementé.

## 2.1.4. Emprise au sol

Non réglementé.

## 2.1.5. Hauteur maximale des constructions

### 2.1.5.1. Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques et fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, etc.).

### 2.1.5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions **agricoles** ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions **d'habitation** ne doit pas excéder :

- pour R+1+C
  - o 9 m au faîtage
  - o 7 m à l'égout du toit
- pour R+C :
  - o 7,5 m au faîtage
  - o 5 m à l'égout du toit.

Les combles aménageables sont limités à 1 étage maximum.

La hauteur des annexes dissociées du bâtiment principal est limitée à 3,50 m à l'égout du toit en cas de toiture monopente et à 5,50 m au faîtage en cas de toiture à deux pans.

Si les annexes sont prévues à moins de 6 m d'une habitation voisine présentant des ouvertures, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,5 mètres au faîtage en cas de toiture monopente et 3 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pans. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur les annexes.

### 2.1.5.3. Cas particuliers

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### 2.2.2. Façades

#### 2.2.2.1. Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les murs seront en moellon, en pierre ou en brique, ou structure bois.
- Les matériaux de façade ne doivent pas avoir l'aspect de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, structure bois) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochées) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre) à l'exclusion du blanc pur.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les annexes et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.
- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits et constituer ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects vernaculaires du paysage local.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

#### 2.2.2.2. Couleurs

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- L'ensemble des éléments apparents de la construction doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- La couleur des matériaux métalliques (tôle galvanisée, bardage métallique), des plaques de béton grand module, doit se rapporter au nuancier présent en annexe.

L'utilisation de la couleur bois brut est autorisée.

### 2.2.3. Volumes et percements

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Le nombre et la disposition de châssis de toit et de lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements des ouvertures de façades.
- Le devant de la lucarne peut être en maçonnerie, la finition devant être en harmonie avec le mur du bâtiment, ou en bois point. Les jouées sont en maçonnerie ou ardoises, la finition devant être en harmonie avec la couverture ou avec le mur du bâtiment.
- Les portes de garage pourront être :
  - Soit de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal,



- Soit de couleur blanche.
- Les menuiseries devront se rapporter au nuancier présenté en annexe.
- Les chiens-assis (une lucarne coiffée d'un toit plat en pente inversée par rapport à celle de la toiture principale) sont interdits.

## 2.2.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les toitures doivent être à deux pans symétriques ou à 4 pans.
- La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).
- Les débordements en bas de pente sont limités à 50 cm.
- Une toiture monopente, même inférieure à 30° pourra être autorisée pour les annexes, garages et vérandas.
- Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocre, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.
- Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.
- Les toitures terrasses d'agrément dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture sont autorisées.

Pour les constructions agricoles, sont autorisées : tuiles, ardoises, bacs acier, tôle. Ces toitures doivent être en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés pour les constructions existantes de l'exploitation. Une pente minimum de 12° est demandée.

## 2.2.5. : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions, les capteurs solaires doivent se rapprocher de la couleur du toit et être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## 2.2.6. Clôtures

### 2.2.6.1. Hauteur

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 3 m.

### 2.2.6.2. Aspect

Les types de clôtures sur rue admis sont les clôtures pleines si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques et dans la mesure où elles respectent les caractéristiques locales.

Les plaques de fibrociment ondulées ou non sont interdites en clôture.

Les couleurs des clôtures doivent se rapporter au nuancier présenté en annexe.

## 2.2.7. Divers

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.



Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

## 2.2.8. Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Équipement public.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres intérieurs (marges de reculement) doivent être aménagés en espace vert : plantation d'arbre en alignement, s'ils ne gênent pas la visibilité.

En cas d'extension de bâtiment existant ou de construction supplémentaire sur un même terrain, un relevé préalable des espaces libres et des plantations et replantation exigée à égalité de surface doit être effectué.

Les délaissés de voirie ne sont pas comptabilisés comme espace vert.

Des bandes paysagères plantées doivent être aménagées :

- Sur les limites séparatives latérales et en fonds d'unité foncière, notamment aux limites des zones naturelles, si elles sont visibles depuis voie publique circulée et fréquentée et depuis un chemin piéton de randonnée.
- Sur la façade d'un terrain ouvrant sur des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement.
- sur la façade d'un terrain de covisibilité d'un panorama naturel ou d'un bâti remarquable du village.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2.4.2. Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions nouvelles, les changements de destination et les réhabilitations à destination d'hébergement, il est demandé 3 places couvertes ou non par hébergement.

Des dégagements suffisants doivent être prévus pour permettre l'aménagement, à l'intérieur de la propriété, des aires de stationnement et des aires d'évolution et de travail nécessaires aux chargements et déchargements.

Le nombre d'accès sur la voie publique doit être limité par la création d'une aire de stationnement.

Les aires de stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager une cour d'évolution ne présentant qu'un très petit nombre d'accès sur la voie publique ou même un seul accès si les nécessités de stationnement et de circulation le justifient.

La marge de recul le long des voies peut être utilisée pour le stationnement.





## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1. Accès et voirie

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès et voies publiques et privées doivent présenter les caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les voies se terminant en impasse doivent permettre de faire demi-tour à leur extrémité.

Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RN 330.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

Si le réseau d'alimentation en eau potable existe, l'alimentation doit être assurée par branchement au réseau public. A défaut il pourra être toléré une desserte par captage, forage ou puits particulier, à condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue potable et sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Si la transformation du bâtiment agricole entraîne une construction à usage de loisir ou touristique accueillant du public, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire, à défaut le recours à puits privé est possible si une étude le justifie.

#### 3.2.2. Eaux usées

Si ce réseau existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : réseau séparatif.

A défaut de branchement sur le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés, avant le rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur son terrain, une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité et située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement, dont les caractéristiques devront être préalablement validées avec les services responsables du service public d'assainissement non collectif.

Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur

#### 3.2.3. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Devront être respectées les obligations issues du Schéma de gestion des eaux pluviales (Annexe n°6B).

L'infiltration des eaux de pluie ou la récupération en cuve ou en citerne est obligatoire.

Si la perméabilité du sol est insuffisante pour assurer une infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, tout dispositif de retenue provisoire disposant d'un rejet dans le réseau public devra préalablement être validé avec la commune et disposer d'un débit de fuite du rejet d'un maximum de 1l/s/ha.

#### 3.2.4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble





En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.



## TITRE 5. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

*L'article L151-41 du Code de l'urbanisme permet au règlement de délimiter des emplacements réservés.*

La commune comprend deux emplacements réservés. L'un correspond à la zone 2AUd, l'autre se situe en zone UB

N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	Création d'un équipement public ou d'intérêt collectif	Commune	2 965 m²
2	Equipements public ou d'intérêt collectif et logements	Commune	12 000 m²



## TITRE 6. ELEMENTS IDENTIFIES POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ECOLOGIQUE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de symboles et de numéros et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.



## LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE



Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile verte ou un liseré brique bistre, et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :


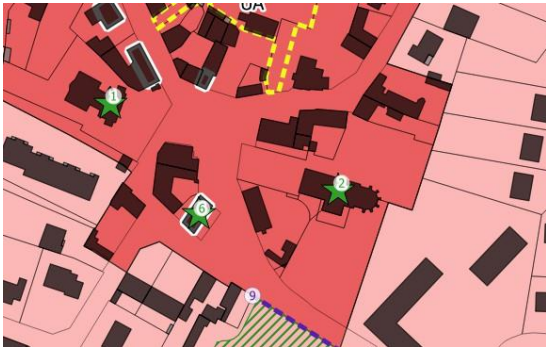
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus **en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt** ;



La commune souhaite autant que possible et en fonction des moyens à mettre en œuvre, que les propriétaires puissent assurer la pérennité de ce patrimoine. Dans ce cadre, et au-delà des autorisations prévues par la législation en vigueur, M. LE MAIRE souhaite qu'une concertation puisse avoir lieu avec les propriétaires envisageant des travaux concernant ce patrimoine.

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
1	<b>Adresse :</b> 2 rue de la Mairie 60330 Lagny- le-Sec	<b>MAIRIE</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/>  <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>	
	<b>Références cadastrales :</b>  88	<b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble,	 ★ Patrimoine bâti remarquable identifié




N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
2	<b>Adresse :</b> Place de l'église 60 330 Lagny le Sec	<b>EGLISE</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/>  <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>  <b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	 
	<b>Références cadastrales :</b> 129, 228, 229, 230, 231.		★ Patrimoine bâti remarquable identifié

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
3	<b>Adresse :</b> 80 rue du Puits d'Othis 60 330 Lagny le Sec	<b>MAISON</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/>  <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>  <b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	 
	<b>Références cadastrales :</b> AD 269		★ Patrimoine bâti remarquable identifié





N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
4		<b>CHAPELLE DU PARC DU CHATEAU</b>	
	<b>Adresse :</b> 120 Rue de Meslin 60 330 Lagny le Sec	<b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input checked="" type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input checked="" type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/> <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/> <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> <b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	
	<b>Références cadastrales :</b> AB 9		★ Patrimoine bâti remarquable identifié

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
5		<b>COMMUNS DU PARC DU CHATEAU</b>	
	<b>Adresse :</b> 120 Rue de Meslin 60 330 Lagny le Sec	<b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input checked="" type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input checked="" type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/> <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/> <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> <b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	
	<b>Références cadastrales :</b> AB 9		

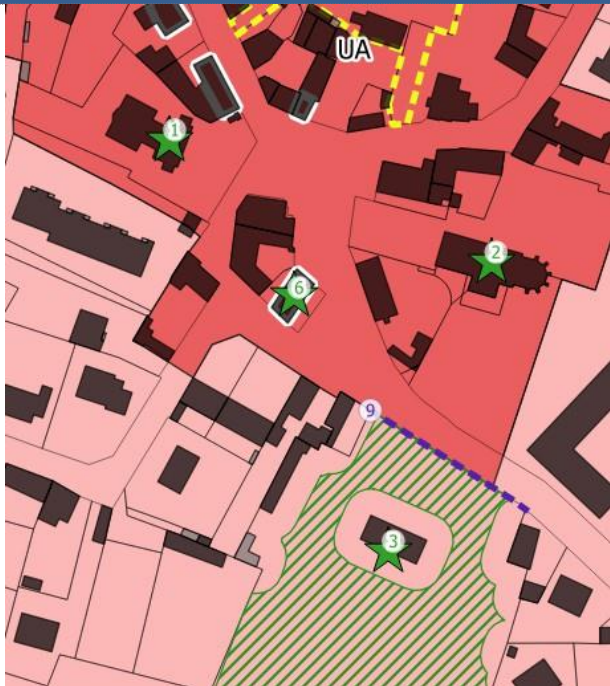


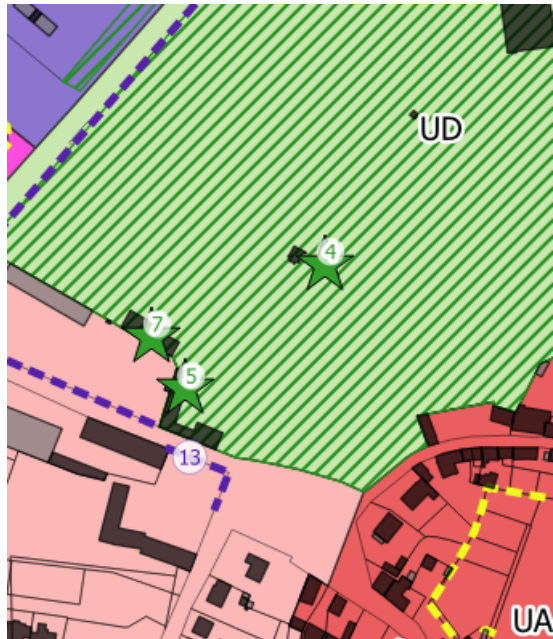
N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
			★ Patrimoine bâti remarquable identifié

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
6	<b>Adresse :</b> 20 Rue du Puits d'Othis 60 330 Lagny le Sec	<b>BATISSE DU COIFFEUR</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input checked="" type="checkbox"/> Site <input checked="" type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/> <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/> <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>  <b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	 
	<b>Références cadastrales :</b> AD 110		






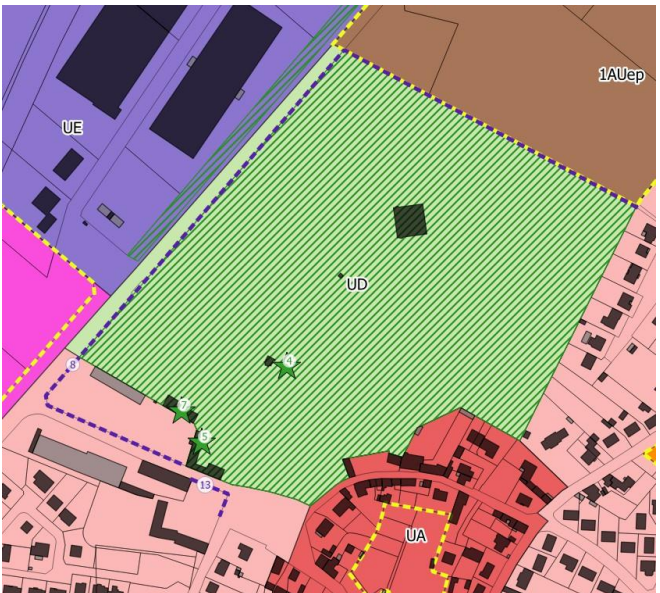
N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
			 <p>★ Patrimoine bâti remarquable identifié</p>


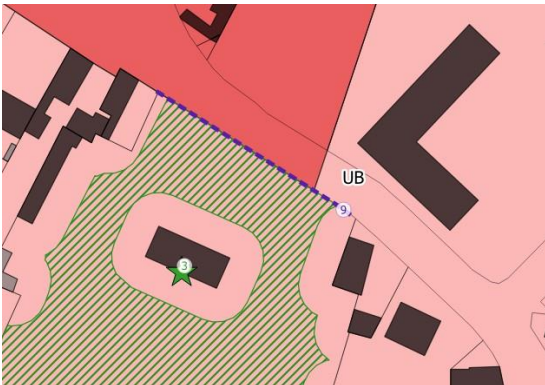
N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
7	<p><b>Adresse :</b> 120 Rue de Meslin 60 330 Lagny le Sec</p> <p><b>Références cadastrales :</b> AB 9</p>	<p><b>SALLE DES FETES</b></p> <p><b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input checked="" type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input checked="" type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/> <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/> <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/></p> <p><b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales. Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. Les adjonctions en façade sont proscrites sauf projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.</p>	 <p>★ Patrimoine bâti remarquable identifié</p>

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
8	<b>Adresse :</b>	<b>MURS D'ENCEINTE DU PARC DU CHATEAU</b>	





N°		LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES		PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL	
		Autour du Château, notamment le long de la D84 60 330 Lagny le Sec	<p><b>Identification :</b></p> <p>Élément <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Quartiers <input type="checkbox"/></p> <p>Ilot <input type="checkbox"/></p> <p>Immeuble <input type="checkbox"/></p> <p>Espace public <input type="checkbox"/></p> <p>Monument <input type="checkbox"/></p> <p>Site <input type="checkbox"/></p> <p>Secteur <input type="checkbox"/></p> <p><b>Justification de l'identification :</b></p> <p>À protéger <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Requalifier <input type="checkbox"/></p> <p><b>Motifs d'ordre :</b></p> <p>Historique <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Écologique <input type="checkbox"/></p> <p>Culturel <input type="checkbox"/></p>	<p><b>Prescriptions particulières :</b></p> <p>Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées.</p> <p>Les nouveaux percements sont interdits.</p> <p>Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites.</p> <p>Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.</p>		
		<p><b>Références cadastrales :</b></p> <p>AB 8 et 9</p>		<p>--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial</p>		

N°		LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES		PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL	
9		<p><b>Adresse :</b></p> <p>80 rue du Puits d'Othis 60 330 Lagny le Sec</p>	<p><b>MURS</b></p> <p><b>Identification :</b></p> <p>Élément <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Quartiers <input type="checkbox"/></p> <p>Ilot <input type="checkbox"/></p> <p>Immeuble <input type="checkbox"/></p> <p>Espace public <input type="checkbox"/></p> <p>Monument <input type="checkbox"/></p> <p>Site <input type="checkbox"/></p> <p>Secteur <input type="checkbox"/></p> <p><b>Justification de l'identification :</b></p> <p>À protéger <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Requalifier <input type="checkbox"/></p> <p><b>Motifs d'ordre :</b></p> <p>Historique <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Écologique <input type="checkbox"/></p> <p>Culturel <input type="checkbox"/></p>	<p><b>Prescriptions particulières :</b></p> <p>Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées.</p> <p>Les nouveaux percements sont interdits.</p> <p>Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites.</p> <p>Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.</p>		
		<p><b>Références cadastrales :</b></p> <p>AD 269</p>				




N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
			--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
10	<b>Adresse :</b> En face du 101 Rue Choquière 60 330 Lagny le Sec	<b>MURS</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/>  Requalifier <input type="checkbox"/>  <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>	 
	<b>Références cadastrales :</b> AD 32	<b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits. Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
11	<b>Adresse :</b> 238 Rue de Mareuil  60 330 Lagny le Sec	<b>MURS</b>  <b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b>	
		<b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits. Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une	







N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
	<b>Références cadastrales :</b> AD 33a	<p>À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/></p> <p><b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/></p> <p>concertation avec le Maire.</p>	 <p>--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial</p>

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
12	<b>Adresse :</b> 33 Rue de Mareuil  60 330 Lagny le Sec	<p><b>MURS</b></p> <p><b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/></p> <p><b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/> Requalifier <input type="checkbox"/></p> <p><b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/></p> <p><b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits. Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.</p>	  <p>--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial</p>

N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
	<b>Adresse :</b>	<b>MURS</b>	



N°	LOCALISATION	IDENTIFICATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES		PHOTOS ET EXTRAIT CADASTRAL
13	Rue des Fossés 60 330 Lagny le Sec	<b>Identification :</b> Élément <input checked="" type="checkbox"/> Quartiers <input type="checkbox"/> Ilot <input type="checkbox"/> Immeuble <input type="checkbox"/> Espace public <input type="checkbox"/> Monument <input type="checkbox"/> Site <input type="checkbox"/> Secteur <input type="checkbox"/>  <b>Justification de l'identification :</b> À protéger <input checked="" type="checkbox"/> Mettre en valeur <input checked="" type="checkbox"/>  Requalifier <input type="checkbox"/>  <b>Motifs d'ordre :</b> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Écologique <input type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/>	<b>Prescriptions particulières :</b> Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées. Les nouveaux percements sont interdits. Les surélévations, ou extensions des murs sont proscrites. Toute intervention sur ce bâtiment doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.	 
	<b>Références cadastrales :</b> AB 151			<p>--- Mur de clôture d'intérêt patrimonial</p>



## LE PATRIMOINE PAYSAGER REMARQUABLE

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques par une trame hachurée verte, se répartissent entre les parcs et les espaces verts, soumis à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces sont :

Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus.

La structure paysagère de ces espaces témoignant d'une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres remarquables présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre.

Toute intervention sur ces espaces paysagers doit faire l'objet d'une concertation avec le Maire.





## TITRE 7. ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

*L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, «identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.».*

*Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.*





## DIVERSIFICATION COMMERCIALE

Les prescriptions relatives aux secteurs de diversité commerciale :

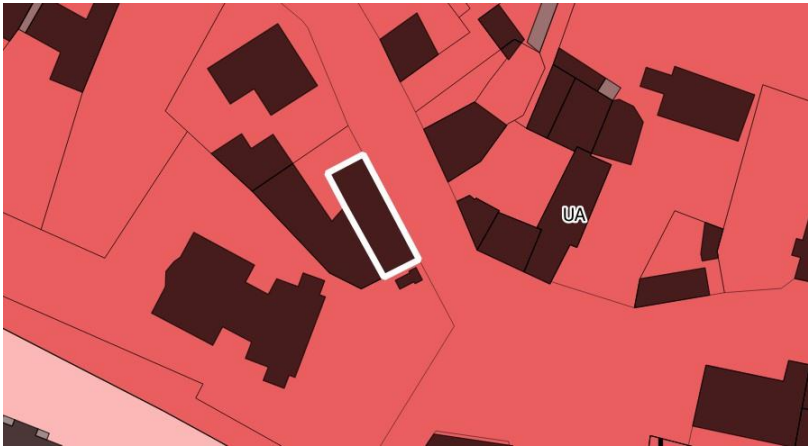


- Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ;
- En cas de démolition, les rez-de-chaussée reconstruits devront être affectés à la même destination et en surface équivalente à celle existante avant la démolition.

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale sur le document graphique par le biais d'une trame de blanc.



Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.



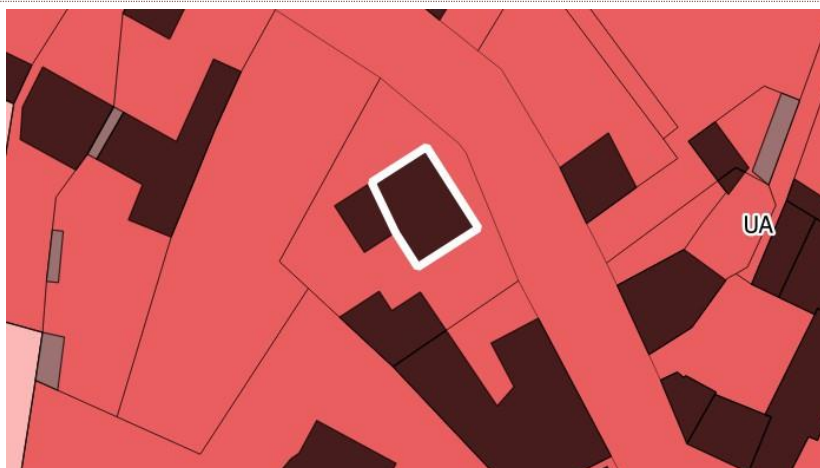
DESIGNATION	LOCALISATION	PHOTOS / EXTRAIT CADASTRAL
Boulangerie	17 rue de Meslin	<div></div> <div></div> <div></div>





Bar – Tabac -  
Presse

51 rue de  
Meslin





Coiffeur

20 Rue du  
Puits d'Othis  
60 330  
Langy-le-Sec





Esthéticienne	9 Rue du Blanc Pignon 60 330 Lagny-le-Sec	
---------------	--	---



## TITRE 8. CHARTE DES COULEURS





## NUANCIER DE LAGNY-LE-SEC

Le présent nuancier a pour objet de définir les teintes applicables aux secteurs y faisant référence dans le règlement du PLU. Il présente un corpus de palettes de teintes applicables aux éléments de la construction.  
En complément de ces palettes, il doit être recherché une harmonie de couleurs entre tous les éléments de la construction.

### LES ENDUITS DE FACADES ET DE MURS



000 - weber MPC F



021 - weber MPC F



2597 - weber MPC F



2598 - weber MPC F



000 - weber MPC G



021 - weber MPC G



032 - weber MPC G



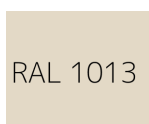
2596 - weber MPC G



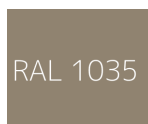
2598 - weber MPC G

Les références sont présentées sous la marque Weber et Broutin, les enduits de teinte et aspect similaires d'autres fournisseurs sont également autorisés.

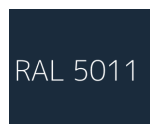
### MENUISERIES, VERANDAS ET PERGOLAS



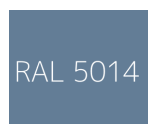
RAL 1013



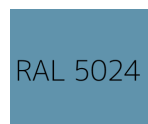
RAL 1035



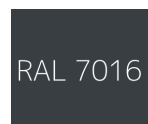
RAL 5011



RAL 5014



RAL 5024



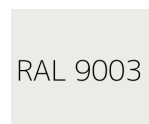
RAL 7016



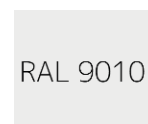
RAL 7032



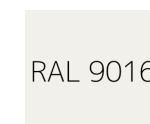
RAL 7035



RAL 9003



RAL 9010

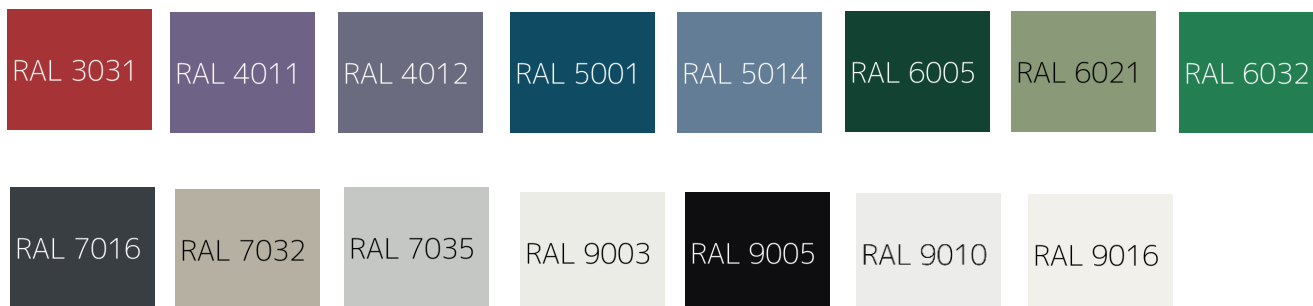


RAL 9016

Le bois naturel vernis ou lasuré est également autorisé pour les menuiseries, vérandas et pergolas.



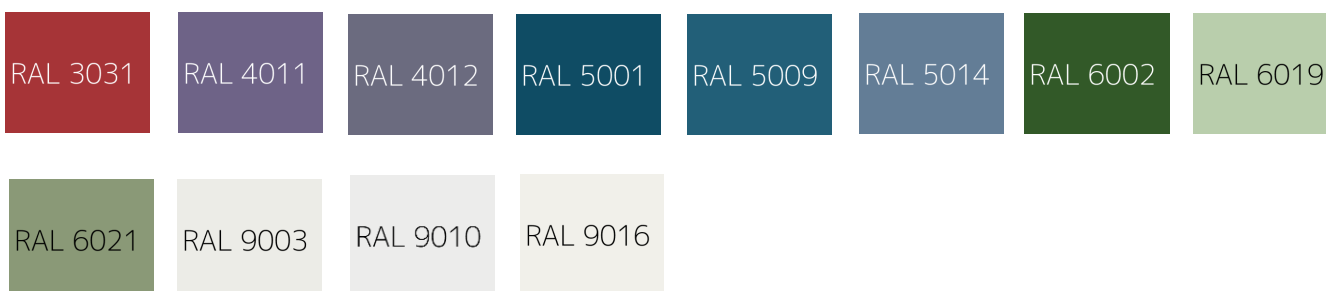
## **PORTAILS, FERRONERIES ET BOISERIES EN CLOTURE**



Le bois naturel vernis ou lasuré est également autorisé pour les portails et boiseries en clôture.

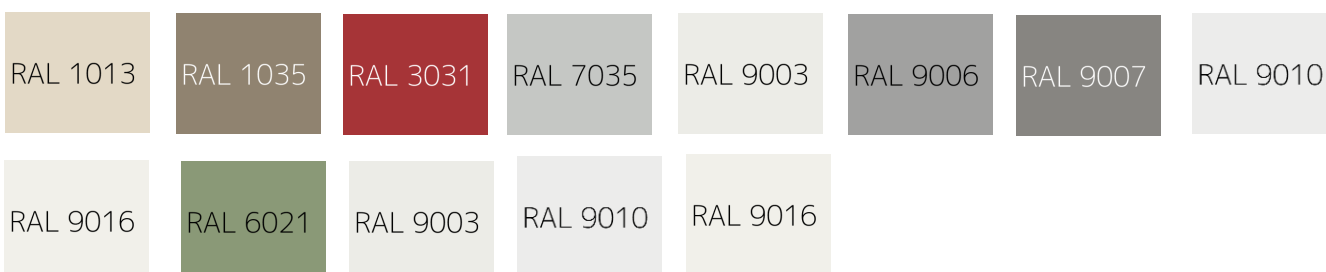
Les teintes des grillages autorisées sont : vert, gris, blanc, noir.

## **VOLETS BATTANTS**



Le bois naturel vernis ou lasuré est également autorisé pour les volets battants.

## **VOLETS ROULANTS ET PORTES DE GARAGE**



Le bois naturel vernis ou lasuré est également autorisé pour les portes de garage.



## TITRE 9. DEFINITIONS DES TERMES UTILISES



# DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste cinq destination et 20 sous-destinations qui peuvent être interdites ou autorisées sous conditions dans le paragraphe « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ».

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ETABLISSEMENTS COMPRIS DANS LES SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</li><li>• <b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Exploitation agricole</b> : Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</li><li>• <b>Exploitation forestière</b> : maisons forestières et les scieries</li></ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Logement</b> : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».</li><li>• <b>Hébergement</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Logement</b> : les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ; les chambres d'hôtes limités à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</li><li>• <b>Hébergement</b> : Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</li></ul>
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artisanat et commerce de détail</b> : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artisanat et commerce de détail</b> : épiceries, supermarchés, hypermarchés, point permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</li></ul>





DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ETABLISSEMENTS COMPRIS DANS LES SOUS-DESTINATIONS
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</li><li>• <b>Commerce de gros</b> : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</li><li>• <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</li><li>• <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</li><li>• <b>Cinéma</b> : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Restauration</b> : Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</li><li>• <b>Commerce de gros</b> : type METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...</li><li>• <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : profession libérale (avocat, architecte, médecin), toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agence immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériels, les « showrooms », ainsi que les magasins de téléphonies mobile, les salles de sport privées, les spa....</li><li>• <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :<ol style="list-style-type: none"><li>1. les résidences de tourisme,</li><li>2. les villages résidentiels de tourisme ;</li><li>3. les villages et maisons familiales de vacances...</li></ol>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</li><li>• <b>Cinéma</b> : établissement nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</li></ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : Cette sous-</li></ul>



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ETABLISSEMENTS COMPRIS DANS LES SOUS-DESTINATIONS
	<p>une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.</li><li>• <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : recouvre santé 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.</li><li>• <b>Salles d'art et de spectacles</b> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</li><li>• <b>Équipements sportifs</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.</li><li>• <b>Autres équipements recevant du public</b> : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin</li></ul>	<p>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> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : 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, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie</li><li>• <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères sont classés dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</li><li>• <b>Salles d'art et de spectacles</b> : salles de concert, les théâtres, les opéras.... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillit des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</li><li>• <b>Équipements sportifs</b> : Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</li><li>• <b>Autres équipements recevant du public</b> : Cette sous-destination</li></ul>



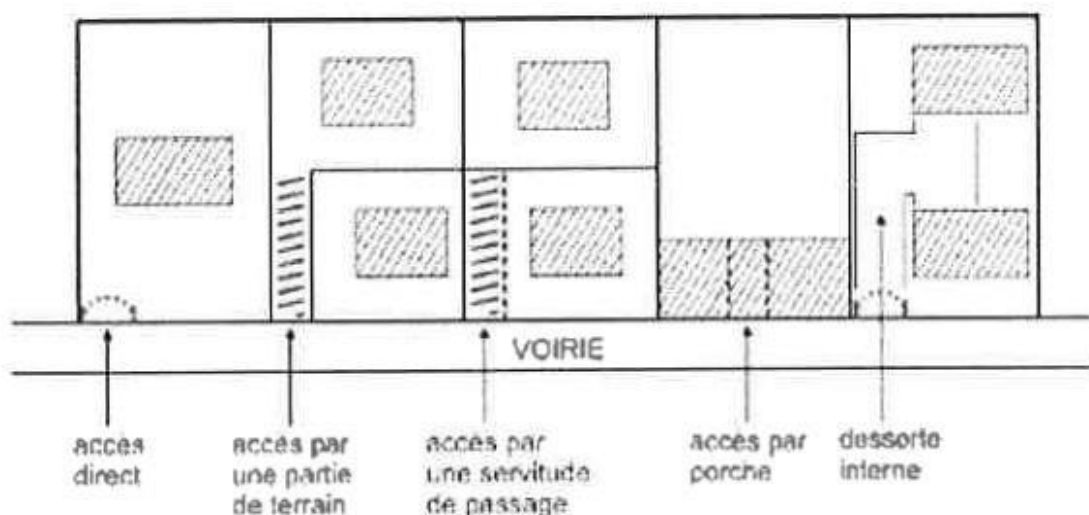
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ETABLISSEMENTS COMPRIS DANS LES SOUS-DESTINATIONS
	collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Industrie</b> : 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.</li><li>• <b>Entrepôt</b> : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</li><li>• <b>Bureau</b> : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</li><li>• <b>Centre de congrès et d'exposition</b> : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Industrie</b> : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture.</li><li>• <b>Entrepôt</b> : les locaux dédiés à la vente en ligne et les centres de données en font partis.</li><li>• <b>Bureau</b> : les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciales</li><li>• <b>Centre de congrès et d'exposition</b> : centre et palais d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths....</li></ul>

# LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

## ACCÈS

L'accès dont il est question aux paragraphes « desserte par les voies publiques ou privées » du présent règlement correspond au linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



## ACROTÈRE

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

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions du paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

## ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accollée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...



Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

## CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des 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.

## COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

## 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 ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

## EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol. Il faut donc prendre compte les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## 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...

## EXTENSION MESURÉE



Il s'agit de l'agrandissement limité d'une construction existante dans le but exclusif d'en améliorer le confort : adjonction d'une pièce supplémentaire, d'une salle d'eau, d'une annexe, etc. et respectant son caractère architectural.

## **FAÇADES**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## **IMPASSE**

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## **LIMITES SÉPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine.

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

## **PARCELLE**

Espace délimité et définie par des coordonnées cadastrales.

## **PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

## **RECU**

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

## **RÉHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## **REZ-DE CHAUSSEE**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## **SOL OU TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## **SOUS-SOL**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## **TERRAIN**

Ensemble de parcelles continues supposant une unité foncière.

## **UNITÉ FONCIÈRE**

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

## **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

## **VOIE**



Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes ; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

### **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.