Département du VAL D'OISE

Commune de FRÉPILLON

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Révision du PLU
Document arrêté le : 30 juin 2022

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

SOMMAIRE

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 3

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 31

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 32
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 40
CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 48
CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 55
CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 64
CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 70
CHAPITRE 7 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 77

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 84

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 85
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI 94

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER 101

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 102
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 108
ANNEXES 114

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

1) Le règlement national d'urbanisme

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

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

Densité et reconstruction des constructions

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

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3°Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »

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

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

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

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

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

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

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

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

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

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

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

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

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

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

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

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

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

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

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

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

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

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

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

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

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

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

selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

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

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

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

2) Servitudes d'utilité publique

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

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis

définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) Secteurs archéologiques

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

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

7) Autres règles

Article L. 111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L. 111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

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

Article L. 151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

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

Article L. 111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage sont soumis aux prescriptions définies aux sections 2 du présent règlement et aux règles suivantes :

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

Protection du cadre naturel

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

- Les espaces boisés classés,
- Les lisières de 50 m des boisements de plus de 100 ha,
- Les plantations d'alignements, les arbres remarquables, les ripisylves et le talus végétalisé,
- Les espaces publics ou parcs paysagers à protéger ou à mettre en valeur,
- Les cours d'eau et les axes de ruissellement.

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

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.

Catégories	Prescriptions
Lisières de protection des boisements	Les lisières des espaces boisés identifiées aux documents graphiques doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, seuls sont admis les constructions à destination agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir : - la production forestière, - l'accueil du public, - les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
Cours d'eau et axes de ruissellement Article L151-23 du CU	Les cours d'eau et axes de ruissellement repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.
Alignements d'arbres, arbres remarquables, ripisylves et le talus végétalisé Article L151-23 du CU	Les linéaires de plantations d'alignement repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Les cœurs d'îlot à protéger ou à mettre en valeur Article L151-23 du CU	Ces espaces doivent être protégés. Tous travaux ayant pour effet d'impacter ces espaces et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Protection des voies de circulation et des cheminements

Les voies de circulation et les cheminements protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution, et ce, en accord avec la commune.

Les sites classé et inscrit

La commune est couverte par le site classé de la vallée de Chauvry et le site inscrit du Massif des Trois Forêts.

Le classement offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site. Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :
- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;
- par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.
En outre, toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des sites dans un délai de 15 jours.

En site inscrit, les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement ou la limite séparative, sauf accord écrit du propriétaire du fond voisin le cas échéant. Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et reste interdit sur les constructions présentant des pierres apparentes ou une modénature traditionnelle.

ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

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

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 12 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - RISQUES NATUREL – INONDATION

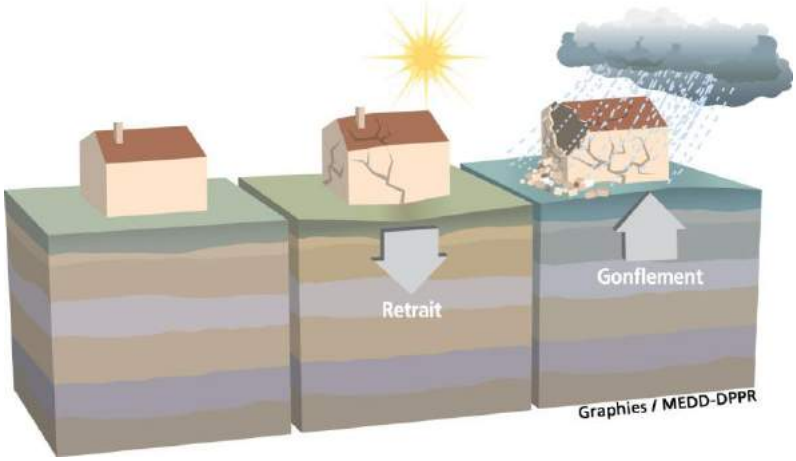
La commune est soumise à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. A ce titre les dispositions suivantes sont à respecter au droit des axes d'écoulement repérés aux documents graphiques.

Dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

Dans les secteurs urbains ou à urbaniser (zones U et AU), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellements, le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements devront être surélevées de 0,50 m par rapport à l'infrastructure.

ARTICLE 14 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



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

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 15 - SECTEURS DE RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE A L'EXISTENCE DE CARRIERES SOUTERRAINES

Les zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ont été initialement délimitées en application de l'ancien article R111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux.

La commune de Frépillon est concernée par un périmètre « R111-3 » valant Plan de Prévention de risques naturels approuvé le 8 avril 1987. Il existe trois anciennes carrières dans le sous-sol de la commune de Frépillon :

- au Nord, une carrière de pierre de taille (calcaire grossier) sous les terres de la Grande Borne et du Bois du Gaillonnet, autorisée par arrêté préfectoral du 8 Avril 1975 pour une durée de 30 ans, aujourd'hui désaffectée.
- au Sud, deux carrières de gypse très voisines, la première au lieu-dit Le Trou Monsieur, également abandonnée, la deuxième sous les Fortes Terres et la butte de Malmont remblayée entre 2000 et 2010.

ARTICLE 16 - SECTEURS DE PRESOMPTION DE SOLS POLLUES

Dans ces secteurs de présomption de sols pollués (localisation de principe, source BASIAS), le constructeur et/ou l'aménageur devra prendre toutes les dispositions, avant la réalisation des constructions prévues, pour garantir la sécurité sanitaires des futurs occupants.

ARTICLE 17 - SECTEURS DE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIES A LA PRESENCE DE CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

Un arrêté du 22/10/2015 précise les distances de protection à prendre en compte vis-à-vis de ces ouvrages.

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS[1]	DN[2]	Longueur dans la commune (en km)	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation			Influence
						SUP 1	*SUP 2*	*SUP 3*	
Canalisation	752 VILLIERS LE BEL-BEYNES	ENTERRE	67.7	750	1.31276	330	5	5	Traversant
Canalisation	752 VILLIERS LE BEL-BEYNES	ENTERRE	67.7	750	0.752526	330	5	5	Traversant
Canalisation	752 VILLIERS LE BEL-BEYNES	ENTERRE	67.7	750		330	5	5	Impactant
Canalisation	752 VILLIERS LE BEL-BEYNES	AERIEN	67.7	750		330	13	13	Impactant
Canalisation	602 BEYNES VILLIERS LE BEL	ENTERRE	67.7	600	1.29302	245	5	5	Traversant
Canalisation	ARTERE DU VEXIN	ENTERRE	67.7	600	0.21498	245	5	5	Traversant

Conformément à l'article R555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 J) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

[1] Pression Maximale de Service
[2] Diamètre nominal

ARTICLE 18 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changements de destination ou aménagements, à l'exception des extensions, qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

Pour l'application des règles relatives à l'implantation, on considère la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 19 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	**Sous-destinations**	**Définition**
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés…) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries…) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure…). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »… Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,…), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 20 - LEXIQUE

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

ACCES
L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

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

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

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

ANNEXE
Une annexe est une construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle…

ATTIQUE
Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

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

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

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

CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

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

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

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

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

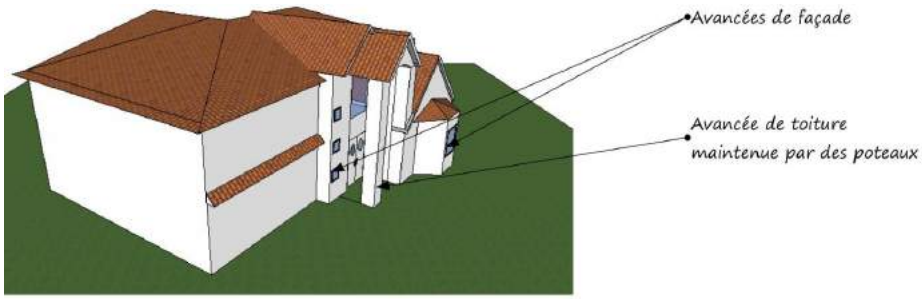
DISTANCE
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

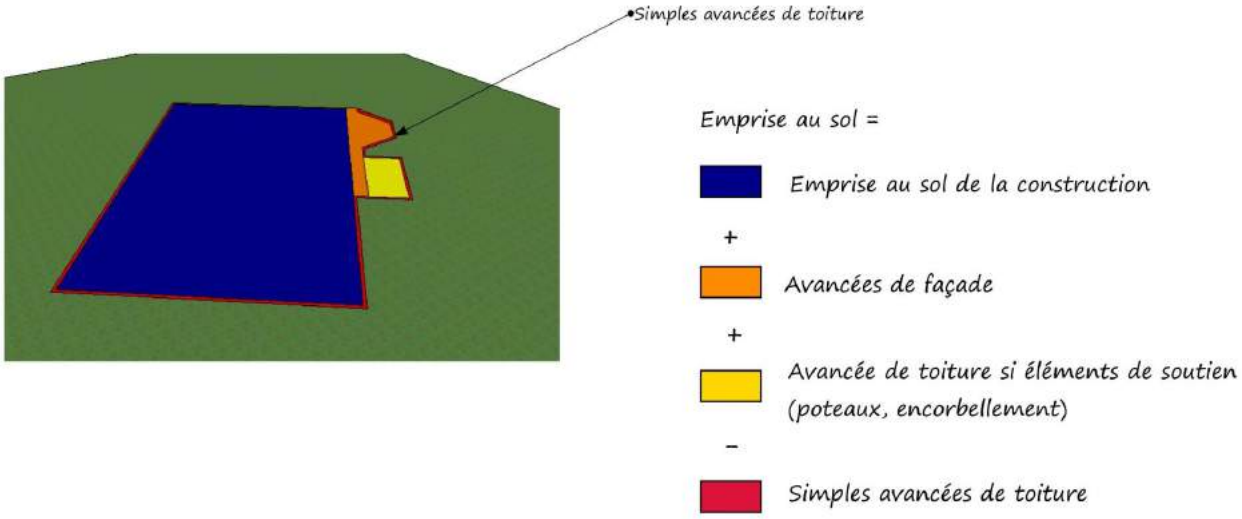
DROIT DE PREEMPTION URBAIN
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension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

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

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

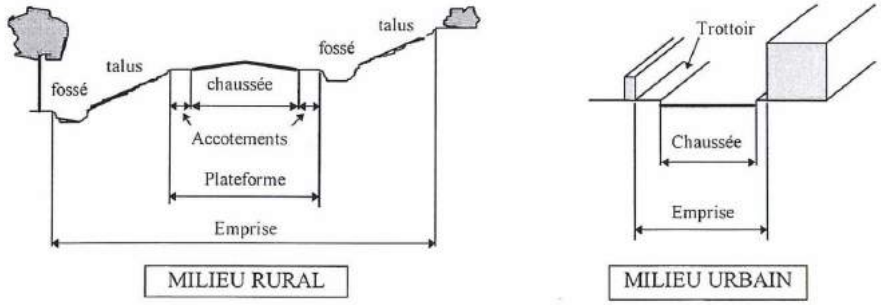
EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux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





EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

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



EMPRISE PUBLIQUE

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

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale

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

FACADE
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

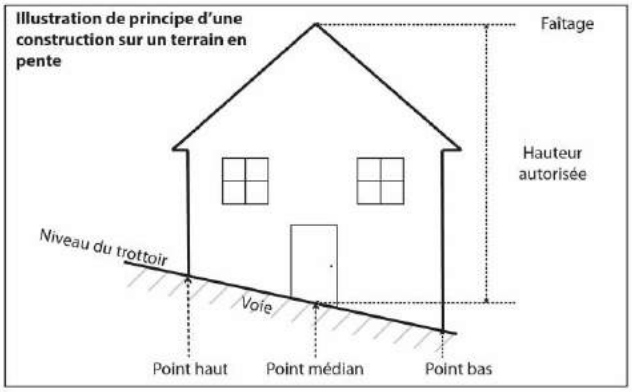
FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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

HABITAT COLLECTIF
Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

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

HAUTEUR



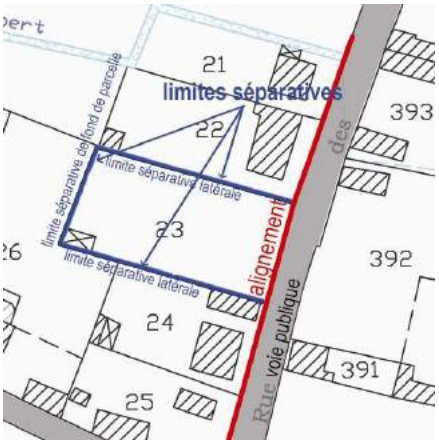
Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit…) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

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

LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

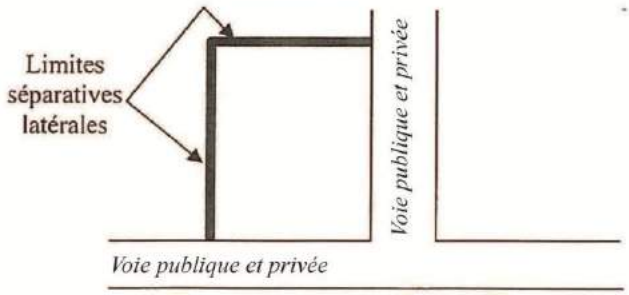


Fig 1

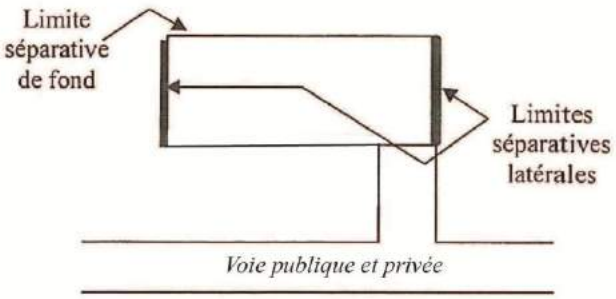


Fig 2

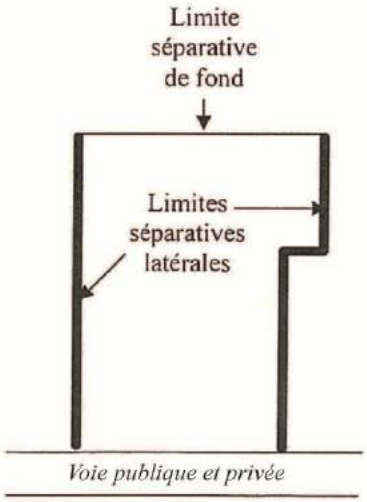


Fig 3

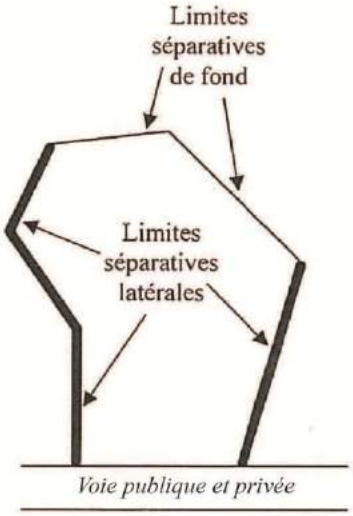


Fig 4

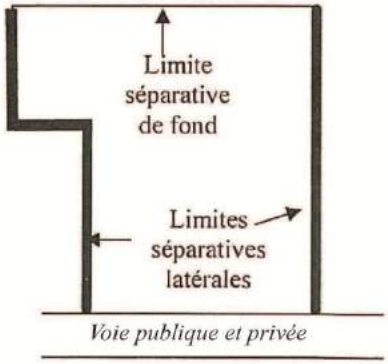


Fig 5

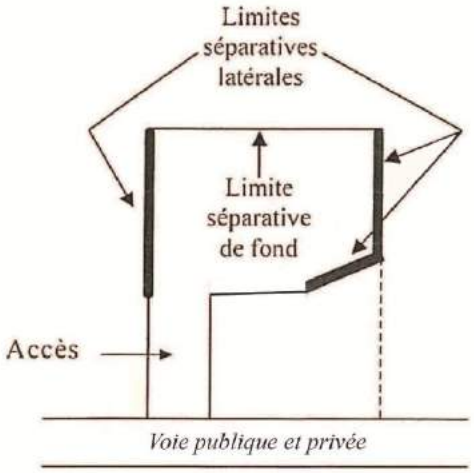


Fig 6

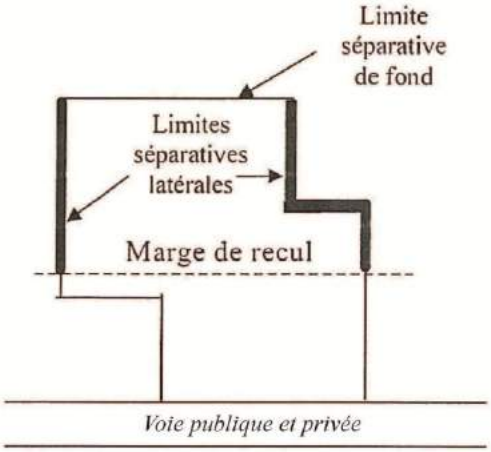


Fig 7

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

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

LOTISSEMENT
Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

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

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

OUVERTURES
La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- Les portes d'entrée y compris pleines
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

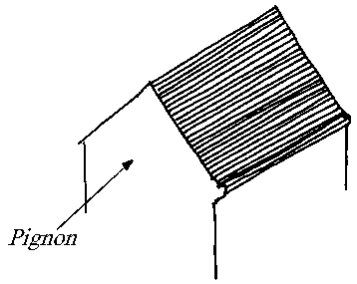
Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes équipés de verre translucide ou opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre

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

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

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



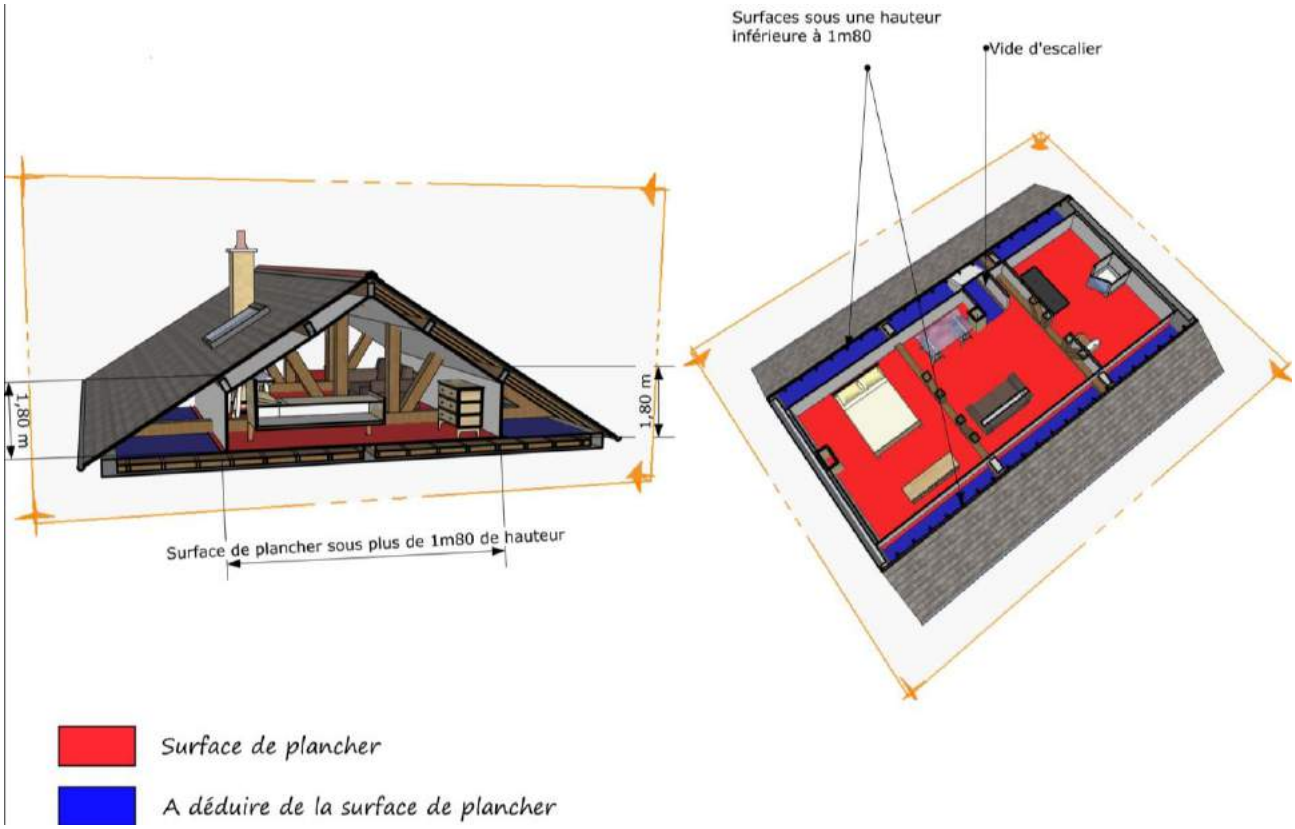
PLANCHER
Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE
Un espace est qualifié de « pleine terre » s'il est composé de terre végétale sur un mètre de profondeur et si sa surface est perméable. Le passage de réseau y est autorisé.

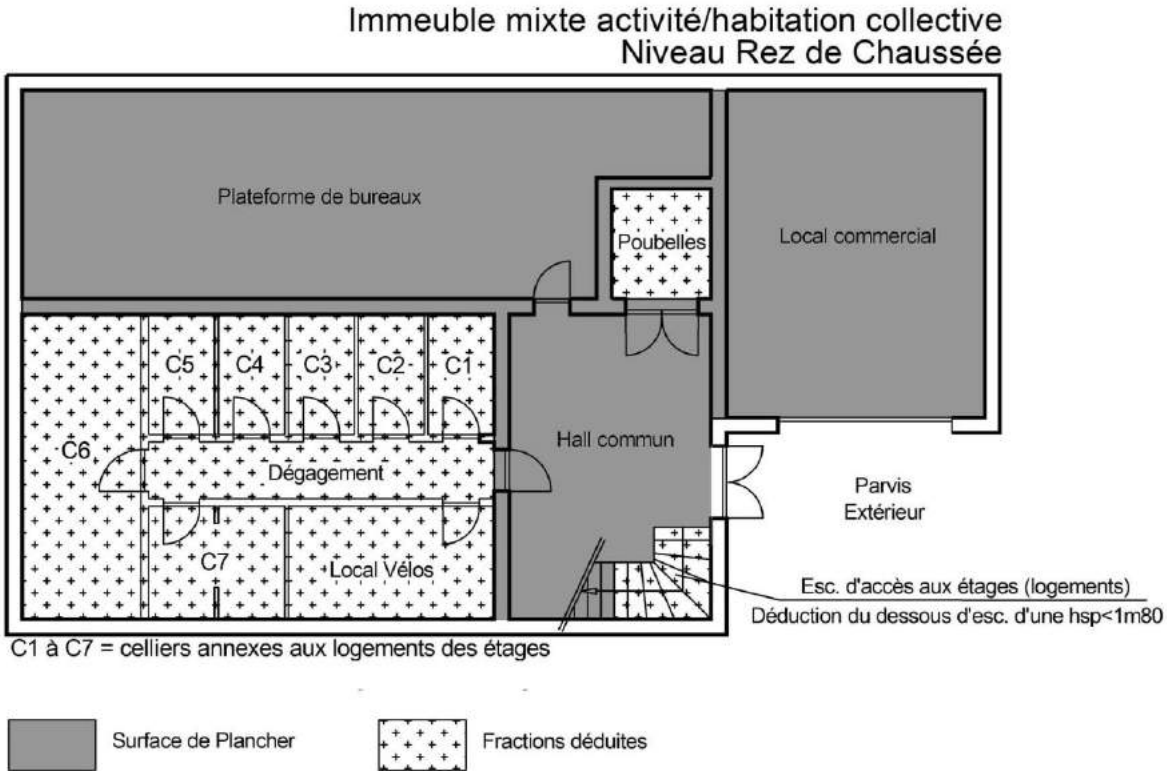
SECTEUR
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

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

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



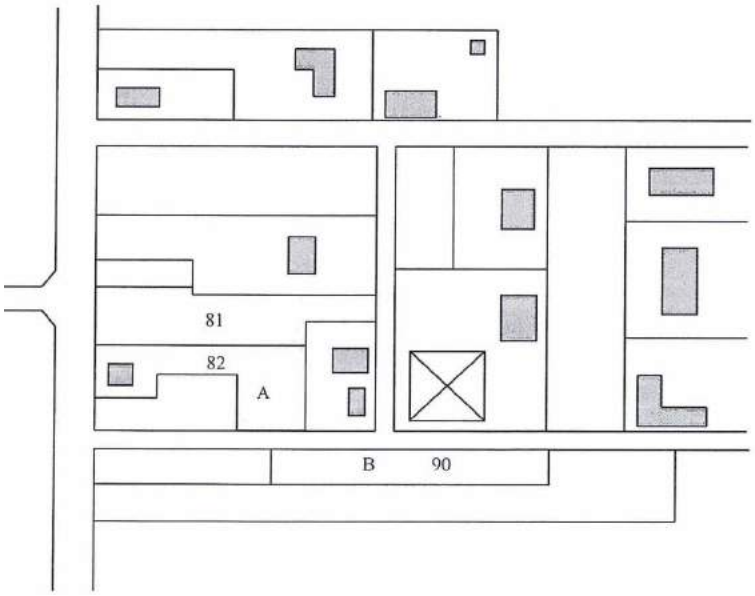
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

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



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

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

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

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

VERANDA
Pièce fermée ou ouverte, aux parois majoritairement vitrées. Lorsqu'elle est située en prolongement d'une construction existante, elle est considérée comme une extension et non une annexe.

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

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS
S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

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

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

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

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- Chapitre 1 – UA : zone urbaine de préservation du centre-bourg
- Chapitre 2 - UC : zone résidentielle présentant une mixité dans le type de logement (habitations individuelles, maisons en bande et logements collectifs correspondant aux lotissements des Carreaux et de Villiers-Adam Est). Elle comprend 2 secteurs :
    - Secteur UCa correspondant aux logements collectifs des Carreaux,
    - Secteur UCb correspondant à l'opération située rue de Villiers-Adam.
- Chapitre 3 – UE : zone d'habitat composée principalement d'habitat collectif bas (Résidence de l'Eglise)
- Chapitre 4 – UH : zone résidentielle comprenant 5 secteurs :
    - Secteur UHa permettant le développement d'une opération d'habitat à caractère social,
    - Secteur UHb présentant des prescriptions particulières en matière de clôture,
    - Secteur UHc présentant des prescriptions particulières en matière d'implantation,
    - Secteur UHd comprenant des systèmes de chaussées réservoirs
    - Secteur UHe présentant des prescriptions particulières en matière de clôture,.
- Chapitre 5 – UG : zone résidentielle correspondant au lotissement Les Hameaux
- Chapitre 6 – UI : zone urbaine réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales
- Chapitre 7 – UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques correspondant à la ZA des Epineaux comprenant 4 secteurs :
    - Secteur UXa présentant une hauteur limitée des constructions et des prescriptions particulières en matière d'implantation des constructions,
    - Secteur UXb présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
    - Secteur UXc présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
    - Secteur UXd présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur.

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

Peuvent être autorisés :

- **Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation** (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare et la mixité sociale.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

- Les constructions à destination d'entrepôts liées aux activités autorisées sur la zone à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

La zone UA est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement

acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne les orientations relatives à la mixité sociale et à la création de surfaces commerciales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol est portée à 70% pour les activités autorisées.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit.
Toutefois, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- pour tenir compte de la pente de la voirie.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale,
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les marges de recul édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait :

- d'au moins 4 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique).
- d'au moins 2,5 m si la façade faisant face à la limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond.
Toutefois, les abris de jardin doivent s'implanter en limite séparative de fond.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 m.
Toutefois, cette distance est portée à 4 m si l'une des constructions comporte une surface de plancher inférieure à 25 m².

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : piscines, garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- aux vérandas et serres.
- aux vitrines de commerces et activités de service.

Sur les constructions existantes, les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme). Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures…),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornementations de faîtage.

1- Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2- Forme et volumétrie

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
Toutefois, dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation identifiés sur les documents graphiques du règlement, les toitures à la Mansart sont autorisées.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades mais également pour les pentes de toiture.

Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée de 20 cm minimum.

Le débord de toiture en pignon est interdit.

3- Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

<u>Toiture</u>

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement.
- En outre, dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, les couvertures pourront être composées d'ardoises.
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, peuvent être réalisés en d'autres matériaux tels que le zinc pré-patiné…
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

<u>Fermetures</u>

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets soient installés à l'intérieur de la construction ou dans l'encadrement de la fenêtre, sans débord par rapport au nu de la façade.

<u>Façades</u>

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin qu'elles soient visibles ou non de l'espace public.

- Les façades doivent présenter un aspect harmonieux.
- Les éléments en pierre et en brique des façades existantes doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- Sont autorisés :
    - Les enduits traditionnels d'aspect gratté, de ton pierre, de couleur grège, beige ou sable.
    - La pierre de Méry.
    - Les moellons enduits à pierre vue.
- Les pierres et briques peintes sont interdites.
- Les bois de structure ou de revêtement apparents sont autorisés sous réserve que le bois soit peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

4- Clôtures

Clôtures en bordure de voies privées ou publiques

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ondulées ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince…).

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural (murs en pierre, grilles en fer forgé…) devront être maintenues et prolongées le cas échéant avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.

Leur hauteur totale est comprise entre 0,10 m et 2 m. La partie comprise entre 0 m et 1,2 m doit être obligatoirement pleine.

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre. Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,20 m.

La largeur du portail doit tenir compte de la largeur de voirie afin de pouvoir manœuvrer facilement. Elle est d'au moins 4 mètres sauf impossibilité technique.

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, seront doublées d'une haie.
Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Leur constitution est libre mais elles doivent présenter un aspect fini et en harmonie avec l'environnement bâti.

5- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visibles depuis l'espace public y compris les abris pour les véhicules. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).

Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

2 – Les locaux pousettes

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Le nombre d'accès automobile est limité à un par unité foncière.
La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima de 7 mètres.
Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de commerce et activité de service ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

Des éléments paysagers sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UC est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.
Toutefois, au sein du secteur UCb, il n'est pas fixé de règle.

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

Hauteur des constructions

Zone UC

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout du toit,
- ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions peut être portée à 5,5 mètres à l'égout du toit, ponctuellement, pour assurer une variété de volume dans le cas de maisons en bande, ou maisons accolées, ainsi que pour les constructions en vis-à-vis des bâtiments collectifs (sont considérées comme maisons en bande ou maisons accolées, un groupe d'habitations contiguës, à partir de 3 unités d'habitations).

Secteur UCa et secteur UCb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris en secteur UCa

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 mètres dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- pour tenir compte de la pente de la voirie.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La façade principale des constructions doit être édifiée à une distance minimum de 4 mètres des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.

Les murs pignons sur rue pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, la règle ne s'applique pas à l'angle de 2 voies, et par rapport au Chemin des Bœufs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale.
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les marges de recul édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 mètres des limites séparatives de fond.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 m.
Toutefois, cette distance est portée à 4 m si l'une des constructions comporte une surface de plancher inférieure à 25 m².

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m.
- les ouvrages enterrés : piscines, garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

Sur les constructions existantes, les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme). Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures…),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornementations de faîtage.

1- Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2- Forme et volumétrie

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
En outre, dans le secteur UCb, les toitures terrasses sont partiellement autorisées pour éviter des toitures très volumineuses et permettre une adaptation à la pente.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades mais également pour les pentes de toiture.

Les croupes sont autorisées ponctuellement.

Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.

Le débord de toiture en pignon est interdit.

3- Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts (de type parpaings…) doivent être recouverts par un enduit lisse ou taloché.

<u>Toiture</u>

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc pré patiné…
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

<u>Fermetures</u>

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets soient installés à l'intérieur de la construction ou dans l'encadrement de la fenêtre, sans débord par rapport au nu de la façade.

Façades

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin qu'elles soient visibles ou non de l'espace public.
- Les façades doivent présenter un aspect harmonieux.
- Le soubassement des bâtiments doit être réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades qui doivent comporter des corniches.
- Sont autorisés :
    - Les enduits traditionnels d'aspect gratté, de ton pierre, de couleur grège, beige ou sable.
    - La pierre de Méry.
    - Les moellons enduits à pierre vue.
- Les pierres et briques peintes sont interdites.
- Les bois de structure ou de revêtement apparents sont autorisés sous réserve que le bois soit peint dans le respect des tonalités ci-dessus.
- En zone UC, à l'exception du secteur UCa, pour les ensembles de constructions d'une longueur supérieure à 20 mètres, la volumétrie ou le parement des façades doit être traité de manière séquencée.

4- Clôtures

Clôtures en bordure de voies privées ou publiques

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ondulées ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince…).

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Leur hauteur totale de la clôture est comprise entre 0,15 mètre et 1,5 mètre.
La clôture est constituée d'une partie pleine de 0,15 mètre, surmontée ou non d'un grillage sur poteaux, et doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales.

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre. Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,2 mètres.

La largeur du portail doit tenir compte de la largeur de voirie afin de pouvoir manœuvrer facilement. Elle est d'au moins 4 mètres, sauf impossibilité technique.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie de la clôture.

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Leur constitution est libre mais elles doivent présenter un aspect fini et en harmonie avec l'environnement bâti.

Clôtures Chemin des Bœufs

La clôture est composée de plaque béton pleine d'une hauteur de 1,8 mètre.

5- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visible depuis l'espace public y compris les abris pour les véhicules. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Surfaces éco-aménageables

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).

Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

2 – Les locaux pousettes

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 mètres.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

En zone UC, hors secteurs UCa et UCb, le nombre d'accès automobile est limité à un par habitation.
La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima de 7 mètres.
Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

- Les constructions à destination d'entrepôts liées aux activités autorisées sur la zone à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques et nuisances

Néant

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

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

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 9 m à l'égout du toit,
- ou 8 m à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :
- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- Soit à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale,
- Soit en retrait avec un minimum de 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale,
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les marges de recul édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait au moins égal 4 m.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : piscines, garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.
- aux vitrines de commerces et activités de service.

1- Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2- Forme et volumétrie

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

3- Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

<u>Toiture</u>

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

<u>Façades</u>

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin qu'elles soient visibles ou non de l'espace public.
- Les façades doivent présenter un aspect harmonieux.

4- Clôtures

<u>Clôtures en bordure de voies privées ou publiques</u>

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ondulées ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince…).

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Leur hauteur totale est comprise entre 0,10 m et 2 m.

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre. Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,2 m.

La largeur du portail doit tenir compte de la largeur de voirie afin de pouvoir manœuvrer facilement. Elle est d'au moins 4 m sauf impossibilité technique.

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, seront doublées d'une haie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Leur constitution est libre mais elles doivent présenter un aspect fini et en harmonie avec l'environnement bâti.

5- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visibles depuis l'espace public y compris les abris pour les véhicules. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique) et plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de cette superficie.

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles
Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.*

Accès
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima de 7 m.
Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Au sein du secteur UHd, considérant que ce secteur comprend des systèmes de chaussées réservoirs, et que tout nouveau branchement pourrait mettre en péril le bon fonctionnement de ce système en entraînant des modifications de sa structure, toute nouvelle construction est interdite.

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

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

- Les destinations suivantes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière :
    - L'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - La destination industrielle,
    - Les bureaux,
    - Les entrepôts, à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Au sein du secteur UHd, seuls sont autorisés les aménagements, changements de destination et extensions des constructions existantes ne nécessitant pas de nouveau branchement aux réseaux.

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments paysagers sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UH est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone UH est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
Toutefois, **en secteurs UHa et UHc**, cette emprise au sol est portée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4,5 m à l'égout du toit
- 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, en secteurs UHa et UHc, la hauteur maximale des constructions est portée à 5,5 m à l'égout du toit et 4,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans l'ensemble de la zone UH

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 mètres dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- pour tenir compte de la pente de la voirie.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Au sein de la zone UH, à l'exception du secteur UHc, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générales.

Au sein du secteur UHc, le recul des constructions existant à la date d'approbation du PLU ne doit pas être diminué.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 4 mètres,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 mètres, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale.
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les marges de recul édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives latérales. Toutefois, lorsqu'un polygone d'implantation du bâti est défini aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de ceux-ci.

En cas de retrait des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait :

- d'au moins 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique).
- d'au moins 2,5 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 7 mètres des limites séparatives de fond.

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes situées en fond de parcelle ayant une hauteur maximum limitée à 2,6 mètres à l'égout du toit.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres.
Toutefois, cette distance est portée à 4 mètres si l'une des constructions comporte une surface de plancher inférieure à 25 m².

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : piscines, garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Sur les constructions existantes, les éléments et ornementations caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme). Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures…),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornementations de faîtage.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.
- aux vitrines de commerces et activités de services.

1- Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Rue François Alexandre Hazé : les constructions doivent respecter l'orientation principale de la façade matérialisée au document graphique du règlement par un trait violet.

2- Forme et volumétrie

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.

Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée de 20 cm minimum.

Le débord de toiture en pignon est interdit.

3- Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts (de type parpaings…) doivent être recouverts par un enduit gratté.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc pré patiné…
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets soient installés à l'intérieur de la construction ou dans l'encadrement de la fenêtre, sans débord par rapport au nu de la façade.

Façades

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin qu'elles soient visibles ou non de l'espace public.
- Les façades doivent présenter un aspect harmonieux.
- Sont autorisés :
    - Les enduits traditionnels d'aspect gratté, de ton pierre, de couleur grège, beige ou sable.
    - La pierre de Méry.
    - Les moellons enduits à pierre vue.
- Les pierres et briques peintes sont interdites.
- Les bois de structure ou de revêtement apparents sont autorisés sous réserve que le bois soit peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

4- Clôtures

Clôtures en bordure de voies privées ou publiques

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ondulées ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince…).

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Leur hauteur totale est comprise :

- **Au sein de la zone UH, à l'exception des secteurs UHb et UHe,** entre 0,1 et 1,5 m. La partie comprise entre 0 et 0,3 m doit être obligatoirement pleine.
- **Au sein des secteurs UHb et UHe**, entre 0,1 et 1,8 m et doit être pleine ou doublée d'une haie.

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre. Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, sont doublées d'une haie.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
En outre dans les secteurs UHb, UHc, UHd, et UHe :

- Des murets perpendiculaires à la voie encadreront les accès à la parcelle.
- Les portails sont implantés en retrait de 1 mètre par rapport à l'alignement.

La largeur du portail doit tenir compte de la largeur de voirie afin de pouvoir manœuvrer facilement. Elle est d'au moins 4 mètres sauf impossibilité technique.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Leur constitution est libre mais elles doivent présenter un aspect fini et en harmonie avec l'environnement bâti.

Sur les fonds de parcelles de la rue Marcel Adam situés en limite de la zone Ap, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures pleines est portée à 3 m pour constituer un écran acoustique, sous réserve d'une réalisation en matériaux qualitatifs ou de l'habillage végétal du mur plein.

5- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visible depuis l'espace public. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, des espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Surfaces éco-aménageables

La superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique), a minima sur :
- Au sein de la zone UH, à l'exception des secteurs UHa et UHc, 50 %.
- Au sein des secteurs UHa et UHc, 35 %.

Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles
Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.*

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

Accès
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Le nombre d'accès automobile est limité à un par unité foncière.
La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima de 7 mètres.
Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et activité de service ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

La zone UG est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone UG est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

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

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 7 mètres à l'égout du toit,
- 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 mètres, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale.
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives latérales et de fond.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes situées en fond de parcelle ayant une hauteur maximum limitée à 2,6 mètres à l'égout du toit.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : piscines, garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect de la construction

Les constructions à édifier forment un ensemble dont l'esthétique générale doit toujours être maintenue.

Toiture

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

2- Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Les clôtures sont composées de haies, doublées ou non d'un grillage.
En bordure de voies privées ou publiques, la hauteur des clôtures est comprise entre 0,1 et 1,1 mètre.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visible depuis l'espace public. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).
Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

2 – Les locaux pousettes

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Le nombre d'accès automobile est limité à un par habitation.
La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima de 7 mètres.
Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre non liés aux activités autorisées sur la zone.

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

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

- Les constructions à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

Des éléments paysagers sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UI est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone UI est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

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

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les marges de recul édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qi sont déjà bâtis.

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales. A défaut les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives latérales et de fond.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m des limites de zone UH, A et N.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 m.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect de la construction

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les constructions se présenteront sous forme de volume parallélépipédique. Toute pente de toiture nécessaire techniquement sera cachée par des bandeaux horizontaux sur toutes façades du volume principal.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Toiture

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

Façade :

- Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.
- Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.
- Les liserets d'angle sont interdits.

2- Clôtures sur voie et en limite séparative

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
La hauteur totale des clôtures est comprise entre 0,10 mètre et 1,80 mètre.

La partie comprise entre 0 et 0,10 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince …).

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, seront doublées d'une haie.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

Les ombrières (abris collectifs pour voitures supports de panneaux solaires) sont autorisés au sein des parkings collectifs de plein air.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de végétaux.

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

Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).
Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aménagement des marges d'isolement paysagées indiquées au plan de zonage

Les marges d'isolement identifiées au plan de zonage seront traitées en espace vert sur toute leur longueur. Elles doivent être paysagées (fleurissement, engazonnement, plantations…) et comprendre au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² en moyenne, pouvant être organisées en boqueteaux ou bosquets…

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface de plus de 6 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2-4 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

En outre, dans la zone UI, les emplacements de stationnement destinés aux véhicules légers ne devront pas être utilisés pour les poids lourds ou pour le stockage des matériaux et déchets. Les stationnements destinés aux poids lourds doivent être matérialisés dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 7 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à la section 1.2,
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre non liés aux activités autorisées sur la zone.

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

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

Au sein de la zone UX et tous secteurs de la zone UX sont autorisés :

- A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement :
  - Les constructions à destination de commerce et d'activité de service à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail,
  - L'industrie,
  - Les entrepôts dans la limite de 12 000 m² de surface de plancher,
  - Les bureaux.

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

En outre, dans la zone UX et tous les secteurs de la zone UX, sauf secteur UXa sont autorisées :

- Les habitations uniquement destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain, intégrées au sein des bâtiments d'activités et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par habitation.

En outre, dans le secteur UXa sont autorisées :

- Les habitations liées aux activités autorisées sur la zone.

Protections, risques, nuisances

Des éléments paysagers sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UX est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

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

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- En zone UX, sauf secteurs UXa, UXb, UXc et UXd, 12 mètres à l'acrotère.
- Au sein du secteur UXa, 5,5 m à l'égout du toit.
- Au sein du secteur UXb, 8 m à l'acrotère.
- Au sein du secteur UXc, 9 m à l'acrotère.
- Au sein du secteur UXd, 10,5 m à l'acrotère.

Les gardes-corps peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère sous réserve que leur impact visuel soit inférieur à 10 % de la surface d'emprise totale de l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Cette disposition ne s'applique pas à l'angle des voies, au droit des pans coupés marquant les carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UXa : les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales ou de fond. A défaut les marges de retrait doivent être respectées.

Dans les autres secteurs et dans la zone UX :

- les constructions peuvent s'implanter sur une des limites latérales. A défaut les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- un retrait par rapport aux limites de fond doit toujours être respecté.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives latérales et de fond.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect de la construction

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Cette disposition s'applique également aux habitations autorisées, aux extensions, aux annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Toiture

- A l'exception du secteur UXa, les constructions seront couvertes par des toitures terrasses.
- Au sein du secteur UXa, les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² de surface de plancher non visible depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

Façade :

- Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

2- Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue.

Les clôtures sur rue présenteront une hauteur maximale de 2 m.

En outre, dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du secteur UXa, les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être constituées de panneaux de treillis soudé de couleur noire. Les clôtures sur rue doivent s'implanter en retrait de 1 m de l'alignement des voies permettant la plantation d'une haie continue.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois mince …).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique et visuelle selon la règlementation en vigueur

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

Les ombrières (abris collectifs pour voitures supports de panneaux solaires) sont autorisés au sein des parkings collectifs de plein air.

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

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de végétaux.

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

Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).
Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

2-4 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés et des cycles
Il est exigé de respecter a minima les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

En outre, dans la zone UX, les emplacements de stationnement destinés aux véhicules légers ne devront pas être utilisés pour les poids lourds ou pour le stockage des matériaux et déchets. Les stationnements destinés aux poids lourds doivent être matérialisés dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- Chapitre 1 – zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat. Elle comprend 2 secteurs :
    - Secteur AUa correspondant à l'opération Villiers-Adam Ouest,
    - Secteur AUb : correspondant à l'opération du Clos Boucher.
- Chapitre 2 – zone AUI : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activité de service ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Dans l'ensemble de la zone AU, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

- Au sein du secteur AUa, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Au sein du secteur AUb, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leur réalisation respectent les orientations d'aménagement et de programmation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

La zone AU est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Au sein du secteur AUa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.
Au sein du secteur AUb, il n'est pas fixé de règle.

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

Hauteur des constructions

Secteur AUa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 4,5 mètres à l'égout du toit,
- ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 mètres dans les cas suivants :
- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- pour tenir compte de la pente de la voirie.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Secteur AUb

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 8,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions à vocation d'équipement collectif ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Secteur AUa

La façade principale des constructions doit être édifiée à une distance minimum de 4 mètres des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.

Les murs pignons sur rue pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres.

Secteur AUb

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées existantes ou à créer, sauf au droit des garages, où une distance d'au moins 5 m devra être respectée.

Dans les secteurs AUa et AUb

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale.
- les installations sportives (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur AUa

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives latérales.
En cas de retrait des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 mètres des limites séparatives de fond.

Secteur AUb

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
En limite avec la zone agricole, une marge d'isolement de 2 m minimum doit être respectée.

Zone AU

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les ouvrages enterrés : garage, rampes d'accès, caves…
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,60 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 m.
Toutefois, cette distance est portée à 4 m si l'une des constructions comporte une surface de plancher inférieure à 25 m².

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

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Adaptation au sol

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain pour une bonne intégration, et favoriser un bon ensoleillement.

2- Forme et volumétrie

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.

En outre, dans le secteur AUb, sont autorisées :
- les toitures dites « à la Mansart ».
- les toitures terrasses pour éviter des toitures très volumineuses et permettre une adaptation à la pente.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades mais également pour les pentes de toiture.

Les éclairements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.

Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, ils seront réalisés sous forme de corniche en béton mouluré.

Le débord de toiture en pignon est interdit.

3- Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts (de type parpaings…) doivent être recouverts par un enduit lisse ou taloché.

<u>Toiture</u>
- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement ou zinc pré pâtiné.
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

<u>Fermetures</u>
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets soient installés à l'intérieur de la construction ou dans l'encadrement de la fenêtre, sans débord par rapport au nu de la façade.

<u>Façades</u>
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, qu'elles soient visibles ou non de l'espace public.
- Les façades doivent présenter un aspect harmonieux.
- Sont autorisés :
    - Les enduits traditionnels d'aspect gratté, de ton pierre, de couleur grège, beige ou sable.
    - La pierre de Méry.

- Les moellons enduits à pierre vue.
- Les bois de structure ou de revêtement apparents sont autorisés sous réserve que le bois soit peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

4- Clôtures

Clôtures en bordure de voies privées ou publiques

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ondulées ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince…).

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre. Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La largeur du portail doit tenir compte de la largeur de voirie afin de pouvoir manœuvrer facilement. Elle est d'au moins 4 mètres sauf impossibilité technique.

En outre, dans le secteur AUa

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,2 mètres.

Leur hauteur totale de la clôture est comprise entre 0,15 mètre et 1,5 mètre.
La clôture est constituée d'une partie pleine de 0,15 mètre, surmontée ou non d'un grillage sur poteaux, et doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales.

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures et les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie de la clôture.

En outre, dans le secteur AUb

Leur hauteur totale de la clôture est comprise entre 0,40 mètre et 2 mètres.
La clôture est constituée d'une partie pleine de 0,40 à 0,60 mètre, surmontée ou non d'un grillage sur poteaux, et doit être doublée d'une haie constituée d'essences locales.

Sur les fonds de parcelles situés en limite avec la zone Ap ou avec la zone UH à l'Est de la zone AUb, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures pleines est portée à 3 mètres pour constituer un écran acoustique, sous réserve d'une réalisation en matériaux qualitatifs ou par habillage végétal du mur plein.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
- En secteur AUa, 1,80 mètre.
- En secteur AUb, 2 mètres.

Leur constitution est libre mais elles doivent présenter un aspect fini et en harmonie avec l'environnement bâti.

5- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m² non visible depuis l'espace public y compris les abris pour les véhicules. Toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 5 m² doivent respecter les dispositions définies aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles ou logements issus de divisions doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Surfaces éco-aménageables

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

La superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique), a minima sur :

- Au sein du secteur AUa, 30%.
- Au sein du secteur AUb, 25%.

Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

2 – Les locaux pousettes

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 mètres.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur d'emprise des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être a minima :

- En secteur AUa, de 7 mètres et elles comprendront au moins un cheminement piétonnier.
- En secteur AUb ;

- de 8,5 mètres et elles comprendront au moins 2 cheminements piétonniers pour une voie à double sens,
- de 5 mètres et elles comprendront au moins un cheminement piétonnier pour une voie à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à la section 2.2 ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre non liés aux activités autorisées sur la zone.

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

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

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.

- Les habitations uniquement destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain, intégrées au sein des bâtiments d'activités et dans la limite de 150 m² de surface de plancher par habitation.

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

Des éléments paysagers sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone AUI est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement

acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone AUI est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

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

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Dans une bande de 35 m en bordure de la zone UI, 5 m à l'acrotère,
- Au-delà de cette bande de 35 m depuis la bordure de la zone UI, 8 m à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m des autres limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives de fond.

En limite de zone, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de ces limites.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 m.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves…

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect de la construction

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Il ne sera pas admis de matériaux brillants notamment tôle ondulée non teintée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Toiture

- Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie des toitures sera traitée de manière séquencée.
- La teinte des matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.
- Les toitures terrasses sont imposées. Un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les toitures végétalisées doivent respecter les dispositions définies en annexe III du présent document.

Façade :

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 m la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- Les couleurs moyennes ou foncées, sans contraste, doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

2- Clôtures sur voie et en limite séparative

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

La clôture sera constituée d'un grillage sur support métallique, pouvant être fixée sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,30 m.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

Les ombrières (abris collectifs pour voitures supports de panneaux solaires) sont autorisés au sein des parkings collectifs de plein air.

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

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.
Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de végétaux.

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

Surfaces éco-aménageables

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre (cf. Lexique).
Cette superficie libre de toute construction doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aménagement des marges d'isolement paysagées indiquées au plan de zonage

Les marges d'isolement paysagées identifiées au plan de zonage en limite de la zone d'activités doivent être entièrement végétalisées et être plantées d'au moins un arbre de haute tige par 50 m², complétés par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran et une transition réussie avec les espaces naturels.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface de plus de 6 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2-4 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

En outre, dans la zone AUI, les emplacements de stationnement destinés aux véhicules légers ne devront pas être utilisés pour les poids lourds ou pour le stockage des matériaux et déchets. Les stationnements destinés aux poids lourds doivent être matérialisés dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Accès

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

- **A** : zone agricole comprenant un secteur :
    - secteur Ap pour la préservation du paysage.
- **N** : zone naturelle comprenant 3 secteurs :
    - secteur Na autorisant les équipements publics
    - secteur Nb permettant le réaménagement du site de l'ancienne carrière
    - secteur Nf pour la réalisation du projet de reboisement de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

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

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

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés aux voiries, aux réseaux et à la gestion des eaux pluviales.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

En outre, dans la zone A, hors secteur Ap sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, à l'usage exclusif d'habitation principale de ce dernier et :

    - à moins de 50 m des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées,
    - dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles:
    - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras.
    - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Il est autorisé un bâtiment à vocation de commercialisation des produits agricoles par exploitation et dans la limite de 600 m² de surface de plancher maximum.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Protections, risques, nuisances

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 100 mètres.

Des éléments paysagers et des espaces boisés classés sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

Le secteur Ap est concerné par des lisières de protection des boisements de plus de 100 ha. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone A est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder :

- 4,5 m à l'égout du toit
- 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 100 m de l'axe de la RD184 ou de l'A115,
- à 50 m du rail de la voie ferrée la plus proche.

Voie à créer ou à élargir.
La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect des constructions à vocation agricole

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces dispositions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les liserets d'angle soient interdits.

2- Habitations et annexes aux constructions à destination d'habitation

Les constructions respecteront les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère définies pour la zone UH.

3- Les clôtures

La conception des clôtures ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les superficies libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activité agricole dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions, à l'exception des constructions à destination agricole, au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

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

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures, aux voiries et aux réseaux et à la gestion des eaux pluviales.
- L'extension des habitations existantes si leur surface de plancher est supérieure à 60 m², sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher maximum totale.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

En outre, dans le secteur Na, sont autorisés, les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui y sont liées, compatible avec le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur Nb, sont autorisés :

- Le réaménagement du site par remblaiement à l'aide de matériaux inertes, dans les conditions fixées par l'arrêté Préfectoral à l'origine de l'autorisation.
- Aucun produit toxique ou susceptible de créer des pollutions ne pourra être entreposé, seuls des matériaux inertes seront admissibles. Les dernières couches de matériaux seront constituées de terres granuleuses, sur une hauteur de 2 mètres environ et de la terre végétale récupérée et stockée sur place sur une épaisseur de 0,30 mètre. Un plan de plantation forestière, comportant arbres tiges et arbustes sera fourni à l'appui de la demande d'autorisation. Le terrain devra après travaux respecter le volume enveloppe défini dans l'arrêté Préfectoral à l'origine de l'autorisation.
- La construction des ouvrages nécessaires aux travaux dans la limite de 30 m² (local d'accueil ou de gardiennage).
- Les clôtures autour des travaux autorisés.

Protections, risques, nuisances

Des éléments paysagers et des espaces boisés classés sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone N est en partie concernée par les secteurs d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se

reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout du toit
- 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Voie à créer ou à élargir.
La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Soit intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- Soit intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières…),
- Soit les constructions en ossature bois sous réserve d'être traités selon les dispositions définies au paragraphe 3 ci-après,

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux vérandas et serres.

1- Aspect général des constructions

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces dispositions s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

2- Habitations et annexes aux constructions à destination d'habitation

Les constructions respecteront les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère définies pour la zone UH.

3- Clôtures

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,10 à 0,30 m maximum, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, et doublée d'une haie champêtre plantée d'essences locales.
La conception des clôtures ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, les clôtures peuvent être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, ou en éléments de béton architecturé végétalisé.

Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,20 m.

Dans le secteur Nf, les clôtures nécessaires à l'activité forestière peuvent déroger aux dispositions précédentes sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages, et notamment d'être perméable au passage de la petite faune.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection acoustique selon la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles.

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir un espace de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Dans le secteur Nb, le site devra être replanté avec des arbres d'essences forestières (chênes, châtaigniers, érables, etc…).

Les superficies libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Lors de terrassements, la terre végétale doit être réservée puis réutilisée sur l'unité foncière sous une forme favorable à la biodiversité.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales (cf. Annexe).
Les thuyas et les essences notoirement allergisantes sont interdits.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés et des cycles

Il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE II du présent règlement.

En outre, **dans le secteur Nf**, les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public est la règle de principe.
Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Desserte électrique, gaz et télécommunications

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

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

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ANNEXES

ANNEXE I. LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES 115

ANNEXE II. STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES CYCLES 116

ANNEXE III. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES 119

ANNEXE I. LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de Frépillon, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre associés à des arbustes naturels :

Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Aulne blanc (Alnus incana)
Châtaignier (Castanea sativa)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne pédunculé (Quercus robur)
Erable champêtre (Acer campestris)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Marronnier (Aesculus hippocastanum)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans nigra)
Osier brun (Salix triandra)
Poirier commun (Pyrus comunis)
Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Peuplier tremble (Populus tremula)
Saule blanc (Salix alba)
Saule des vanniers (Salix viminalis)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)

Liste des espèces arbustives naturelles :

Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
Aubépine à un style (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Buis (Buxus sempervirens)
Camérisier à balais (Lonicera xylosteum)
Charmille
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Cytise (Laburnum anagyroides)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestris)
Fusain d'Europe (Euonymus europeaus)
Genet à balais (Cytisus scoparius)
Houx (Ilex aquifolium)
If commun (Taxus baccata)
Merisier à grappes (Prunus padus)
Noisetier commun (Corylus avellana)
Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Poirier commun (Pyrus comunis)
Prunelier (Prunus spinosa)
Prunier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Rosier des champs (Rosa arvensis)
Troène commun (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Viburnum lantana)
Viorne obier (Viburnum opulus)

Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticole, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.

Abelia
Amelanchier
Berberis julianae, stenophylla
Boule de neige
Buddleia
Céanothe
Cotoneaster franchetti, lacteus
Choysia
Escallonia
Forsythia
Groseiller fleur
Hibiscus
If commun (Taxus baccata)
Kolkwitzia
Laurier du Portugal
Laurier palme
Laurier tin
Lilas
Osmanthus
Photinia
Rosier
Seringat
Spirée
Troene de Chine
Weigelia

ANNEXE II. STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES CYCLES

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

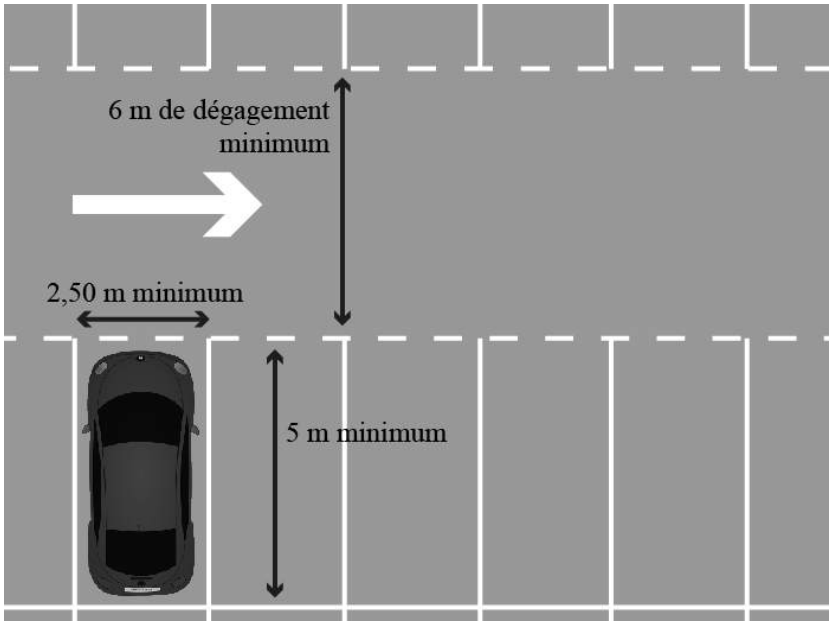
Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 m minimum (ou 4,5 m si le fond de l'emplacement est constitué par un espace libre d'au moins 0,5 m)
- Largeur : 2,50 m minimum
- Dégagement : 6 m.



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

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

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

b) Nombre de places de stationnement

- **Logements**

Il est créé au moins :
- 1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
- 2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus.

Stationnement des visiteurs : Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

- **Hébergement**

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

- **Commerces et activité de services**

Pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 100 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les établissements présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- **Hôtels et autres hébergements touristiques**

Pour les constructions à destination d'hôtels :
- il est créé au moins 1 place de stationnement par chambre.
- il est créé 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 100 chambres.

Pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, il est créé au moins 1 place par chambre et/ou hébergement et/ou emplacement.

- **Bureaux**

Dans le rayon de 500 m autour de la gare, il ne peut être créé plus de 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, il est créé a minima 1 place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'établissement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

- **Industries et commerces de gros**

Il est créé a minima 2 places de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface de plancher.

- **Entrepôts**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'établissement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité. En tout état de cause, il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

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

3 - Stationnement des cycles

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

- **Nombre de places de stationnement des cycles**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :
- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Construction à destination d'habitation (ensemble d'habitation ou groupant au moins 2 logements) :
- Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- Au moins 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

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

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

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

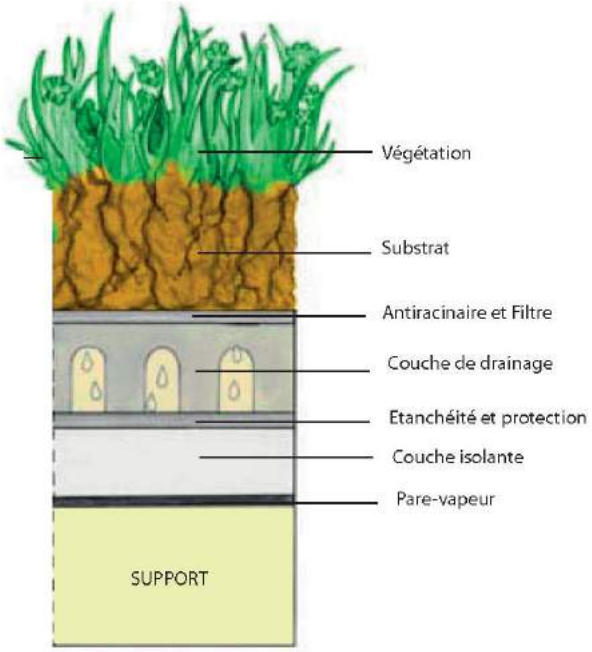
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

ANNEXE III. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- **la structure portante ;**
- **une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;**
- **une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;**
- **une terre végétale ;**
- **une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium*…) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.**

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.
Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.
Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- ***plantes fleuries*** **: les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (g.sanguineum); les campanules, les centaurées, etc. ;**

- ***couvre-sols*** **: les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thyms,les joubardes, etc. ;**

- **graminés : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (Festuca glauca) et fétuque améthyste (Festuca amethystina) particulièrement compact et décoratives ;**

- ***plantes vertes*** **: les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc**