



Mairie de CHAILLY-EN-BRIE  
2 Rue du Merisier  
77 120 CHAILLY-EN-BRIE

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BRIE  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
5-REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du PLU, du Conseil  
Municipal en date du  
\_\_/\_\_/2014.*



87, Avenue Jehan de Brie  
77 120 Coulommiers

Tél : 01 64 03 02 05

Fax : 01 64 33 86 27

Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)

Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

*Le Maire*

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	3
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	9
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	28
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	36
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	46
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	52
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	53
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	61
<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	69
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	70
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX .....	79
<b>Lexique des termes employés dans le règlement</b> .....	83
<b>du plan local d'urbanisme</b> .....	83



**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de CHAILLY-EN-BRIE.

### **Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.



## ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier).

**1 - Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** correspond au centre ancien traditionnel du tissu urbain de CHAILLY-EN-BRIE, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces.
- **La zone UB** correspond à du tissu urbain moins dense que le centre bourg, comportant principalement de l'habitat. La zone UB couvre principalement quelques parcelles au sud du bourg, le hameau de CHAILLOY et l'Ouest du hameau du MARTROY.
- **La zone UC** correspond au tissu urbain diffus du hameau les SABLES, comportant principalement de l'habitat.
- **La zone UD** correspond au tissu urbain diffus des hameaux éloignés du centre bourg et des équipements tels que : MONTIGNY, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LES CHAMPTRETOTS, LA COUTURE et LA FONTENELLE.  
Cette zone comporte deux secteurs spécifiques :
  - **UDa** correspondant au site de l'ancienne papeterie de SAINTE-MARIE. Ce secteur, limitrophe de BOISSY LE CHATEL, en cours de réhabilitation a pour vocation l'accueil d'un village artistique et culturel.
  - **UDb** destiné à l'activité du Lycée Agricole et des infrastructures qui s'y sont liées.
- **La zone UX** correspond à la zone d'activités de la commune répartie sur plusieurs sites destinés à recevoir des activités et des activités agricoles classées pour la protection de l'environnement.

**2- La zone à urbaniser** non équipées ou insuffisamment équipées, sont destinées à l'extension du tissu urbain pour l'accueil de constructions nouvelles. Elles sont déclinées en zone **AU** à urbaniser à court terme et en zone **2AUx**, à urbaniser à plus long terme.

**3- La zone agricole** équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice A. Elle comporte un secteur **Ah**, comportant du bâti ancien pouvant faire l'objet de changement de destination.

**4 - La zone naturelle** équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger



en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

Elle comporte deux secteurs particuliers :

- **Nb**, correspond au secteur spécifique du poste de transformation électrique, situé au bois de l'Hospice ;
- **Nh**, comportant du bâti ancien pouvant faire l'objet de changement de destination.

### **Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.  
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.  
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.  
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.  
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles.  
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
Article 9 : Emprise au sol des constructions.  
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.  
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.  
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.  
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).  
Article 15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.  
Article 16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### **ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES**

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- **des arbres remarquables** à conserver, dont les coupes et abattages sont soumis à déclaration.



- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage.
- **des bandes constructibles** dans lesquelles l'implantation des constructions y est autorisée.

#### ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un 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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir par délibération du Conseil Municipal du 01/03/2013.

#### ARTICLE VI - RAPPEL DES TEXTES

##### **Les clôtures**

Les dispositions de l'alinéa c) de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les zones urbaines du territoire communal.

##### **Les vestiges archéologiques**

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :  
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.



## Dispositions générales

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

Le classement en espace boisé 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 divisions

Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

## ARTICLE VII – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“ Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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





**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel de CHAILLY-EN-BRIE, dans le centre bourg et dans le hameau du MARTROY, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des activités.

La zone UA est concernée par :

- une zone de protection d'exposition au bruit (RD934),
- une zone de protection des Monuments Historiques,
- des emplacements réservés,
- la protection préventive des sites archéologiques.
- une servitude de protection des réseaux de télécommunication, télégraphique et téléphonique,
- une servitude d'alignement le long de la RD37.

### UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1 ;
- 1.5 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2 ;
- 1.6 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UA2.3 ;
- 1.7 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UA2.4.

### UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UA :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Les constructions à destination de bureaux, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- 2.3 Les constructions à destination de commerce, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;



2.4 Les constructions à destination d'artisanat, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

### **UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé depuis la RD934.

3.4 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.5 Les voies de desserte nouvelles, desservant trois lots ou plus, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.6 Les voies de desserte nouvelles, desservant un lot ou deux, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

### **UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **4.1- 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.

#### **4.2- Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services



compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

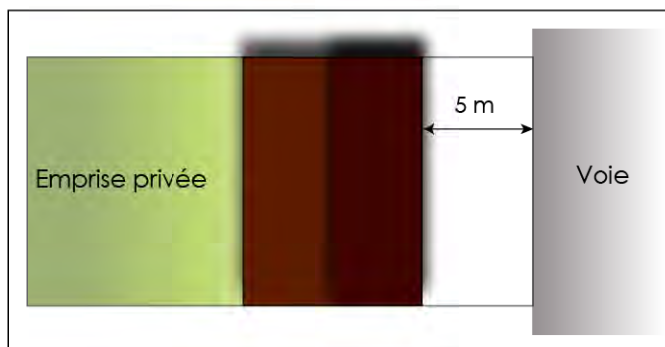
Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

### UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

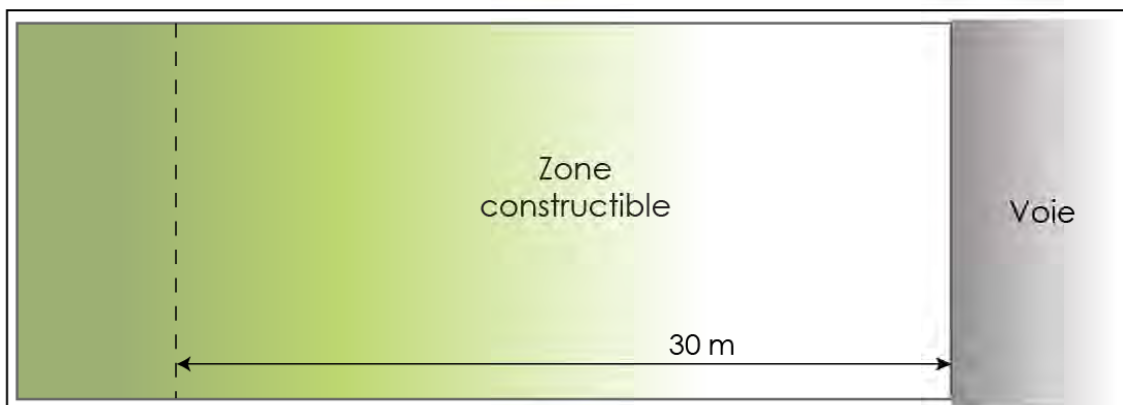
Non réglementé.

### UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

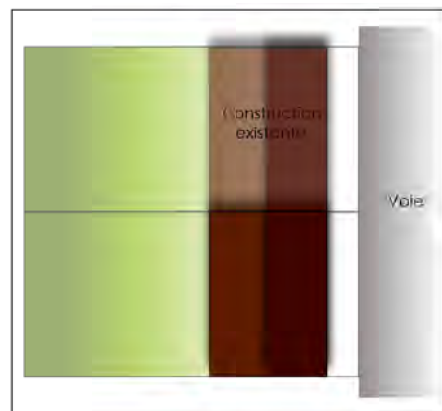


6.2 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



6.3 Une construction peut s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.



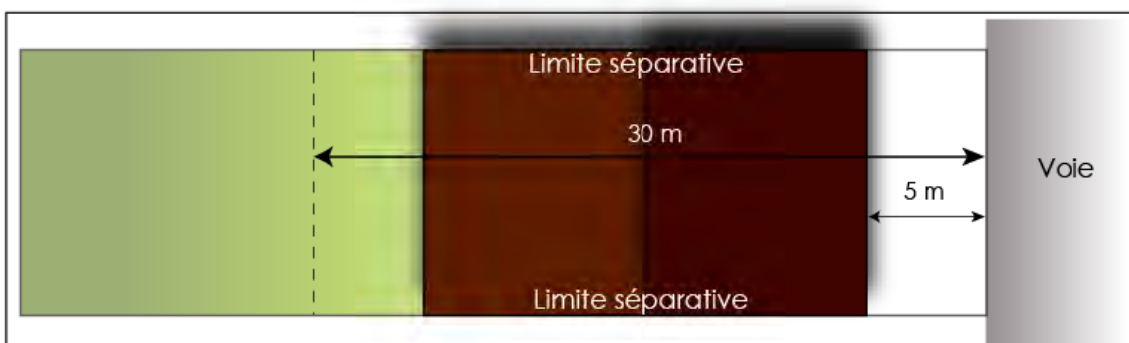
6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.

#### UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

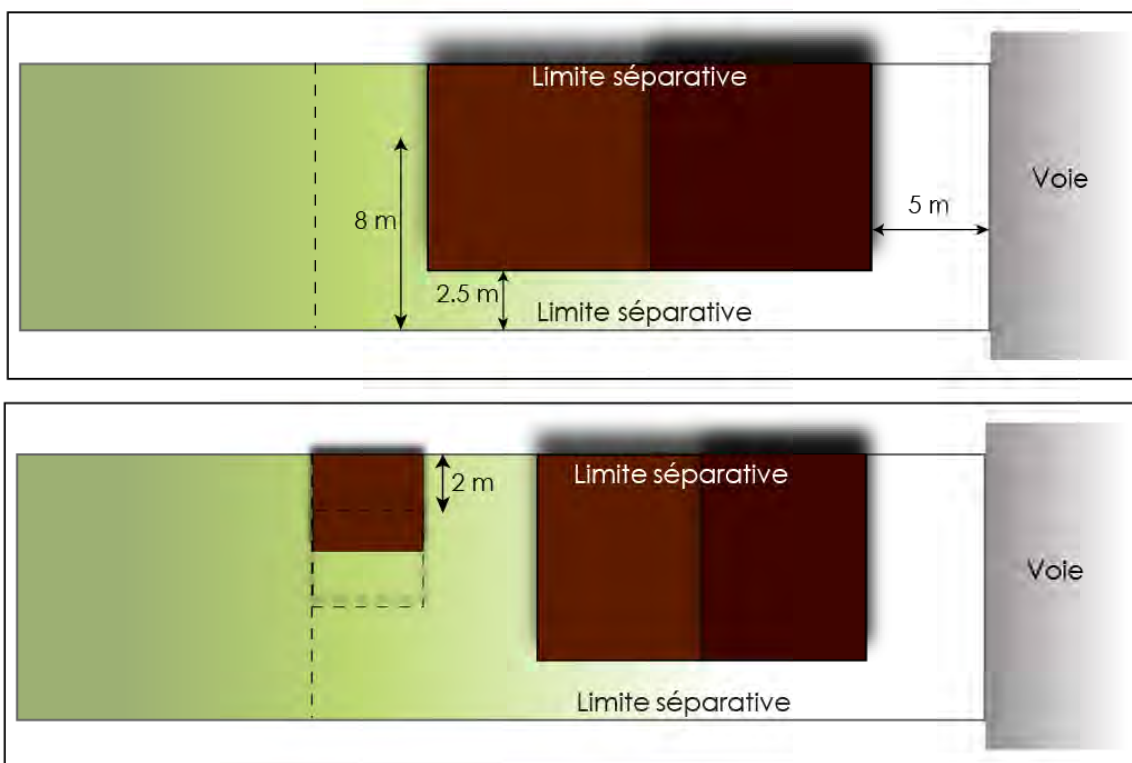
7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



7.2 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives.



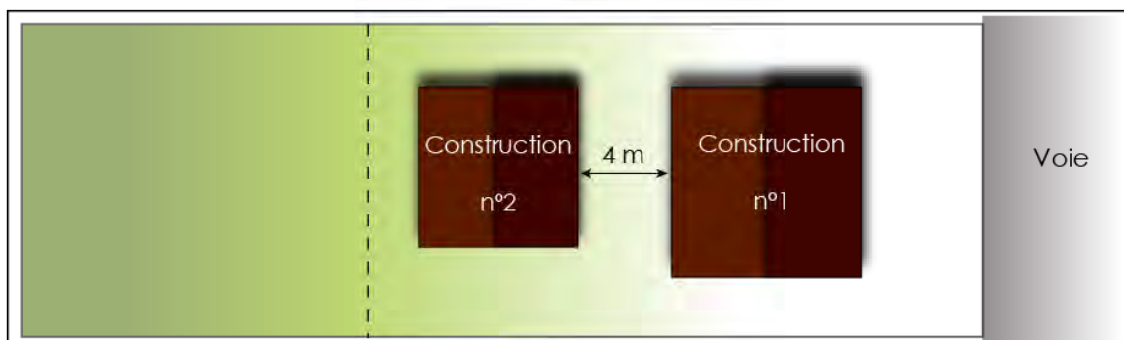
7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

#### UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.





8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### UA 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 L'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 70% d'emprise au sol pour les constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale.

9.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

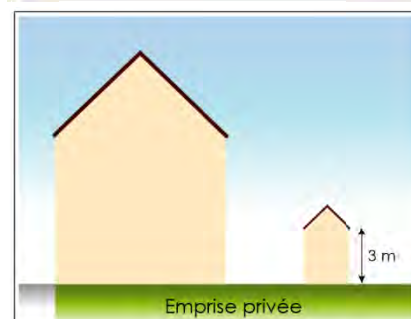
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### UA 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée+1 niveau).



10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.



10.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,  
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,  
- aux constructions existantes de plus de 6 mètres à l'égout du toit, à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

**UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1 Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

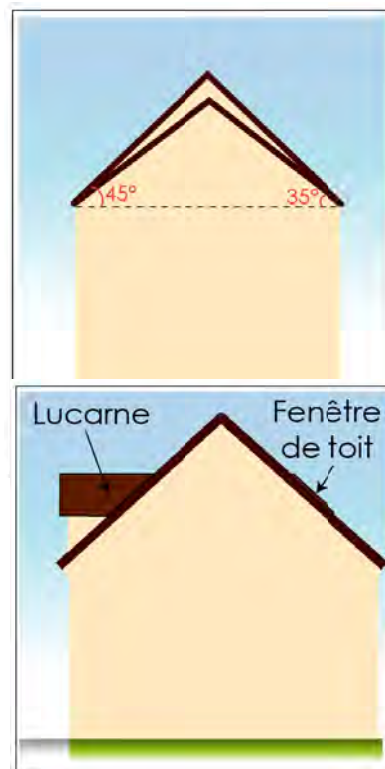
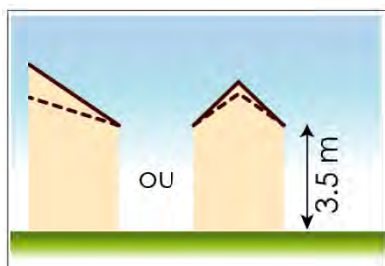
11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

**11.2 Toitures et ouvertures de toit**

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.



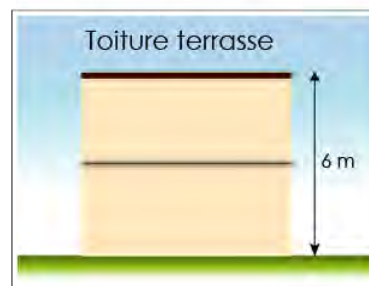
11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.



11.2.4 L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façades latérales ou postérieure, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture.

11.2.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)



### 11.3 Matériaux des constructions

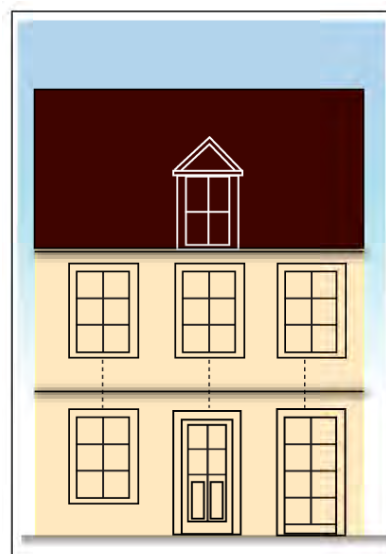
11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.3.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### 11.4 Ouvertures

11.4.1 Les ouvertures en façade sur rue doivent être de dimension plus haute que large.

11.4.2 Les ouvertures du niveau supérieur doivent s'aligner sur les ouvertures du rez-de-chaussée, selon un axe vertical.



11.4.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvertures des rez-de-chaussée nécessaires aux accès des garages et aux commerces.

### 11.5 Modénatures

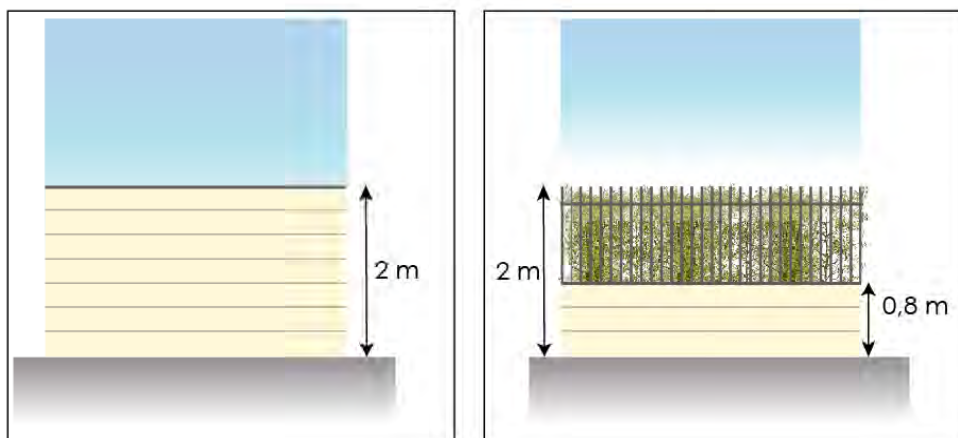
Les façades sur rue peuvent être animées par des corniches moulurées à l'égout du toit et des bandeaux lissés marquant le niveau supérieur.

### 11.6 Clôtures

11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.



11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

## 11.7 Enseignes

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

## UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.



12.4 Pour les constructions à destination de commerce et ou d'artisanat, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

12.5 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher entamés.

#### **UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les espaces verts (cf. définition en annexe) doivent être plantés et paysagés.

13.2 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

#### **UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

#### **UA 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **UA 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre bourg, comportant principalement de l'habitat. La zone UB couvre principalement quelques parcelles au sud du bourg, le hameau de CHAILLOY et l'Ouest du hameau du MARTROY.

La zone UB est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- un risque d'aléa faible pour le retrait gonflement des argiles,
- une zone de protection des Monuments Historiques.

### UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1 ;
- 1.5 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2 ;
- 1.6 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3 ;
- 1.7 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4.

### UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UB :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection.
- 2.2 Les constructions à destination de bureau, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
- 2.3 Les constructions à destination de commerce, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
- 2.4 Les constructions à destination d'artisanat, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;



### UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

### UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1- 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.

#### 4.2- Assainissement

##### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

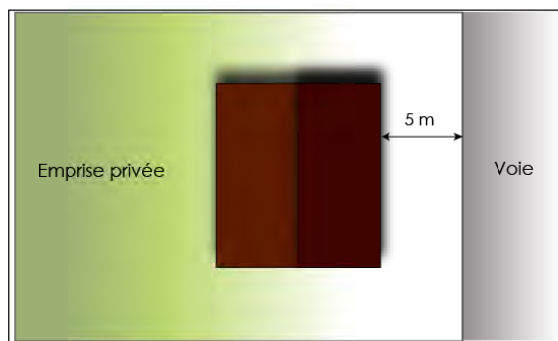
### UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

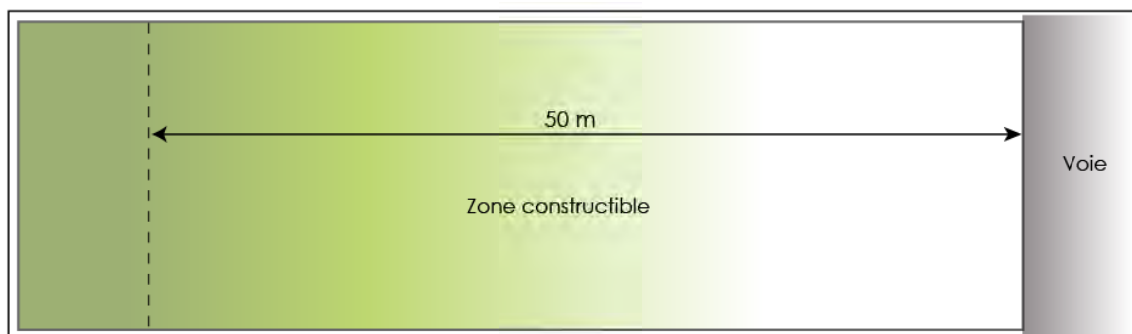
### UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des berges du Ru du COUTANT.



6.3 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

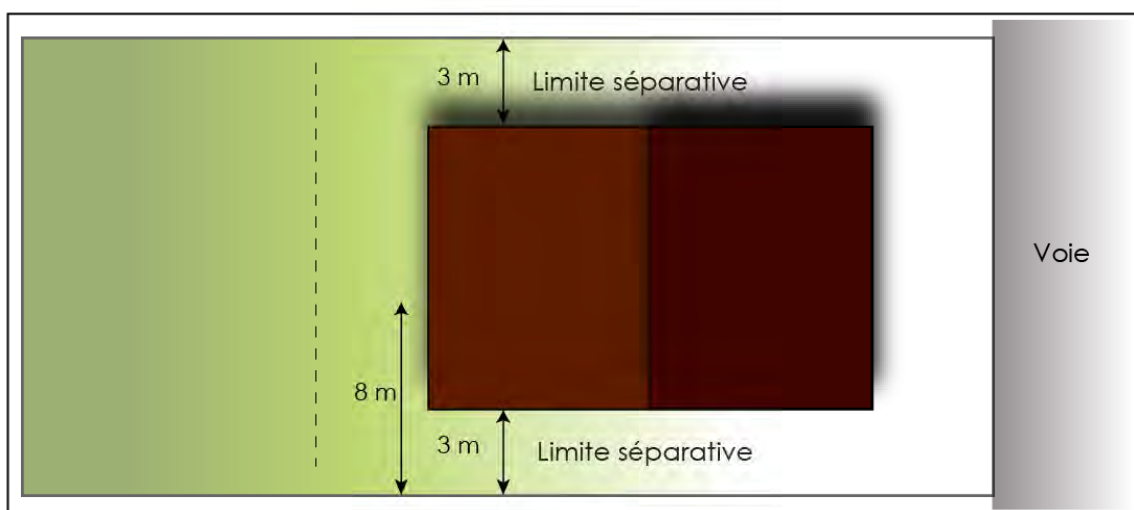


## UB

- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au delà de la bande de 50 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.

### UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande de 50 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et un retrait de 8 mètres en cas de façade avec au moins une ouverture.



7.2 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

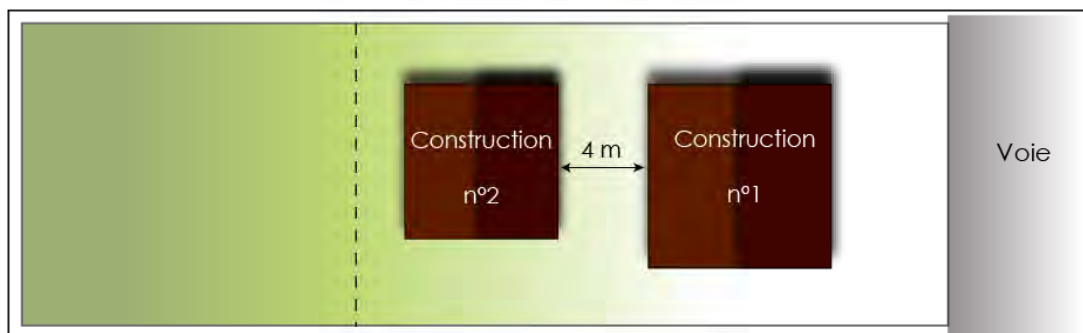
7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- en cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

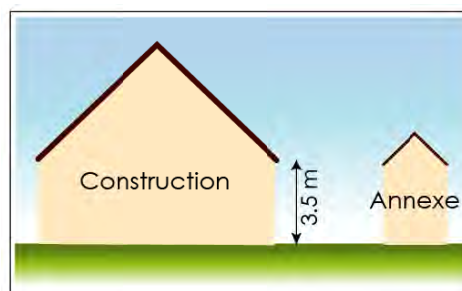
#### UB 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

#### UB 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles et des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée)

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



#### UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### 11.1- Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.



11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## 11.2- Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Des pentes plus faibles sont autorisées pour les vérandas et les abris de piscine.

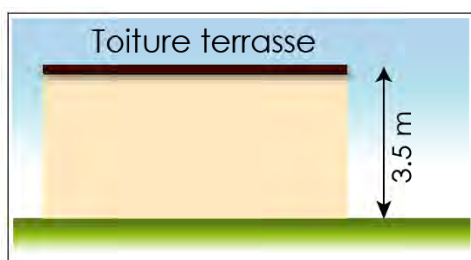
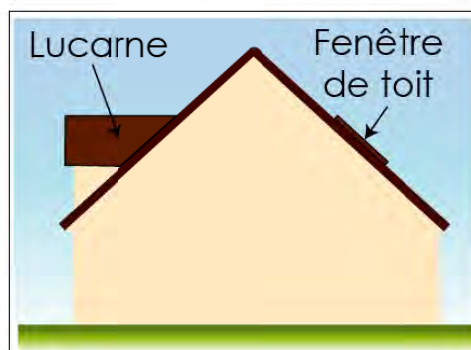
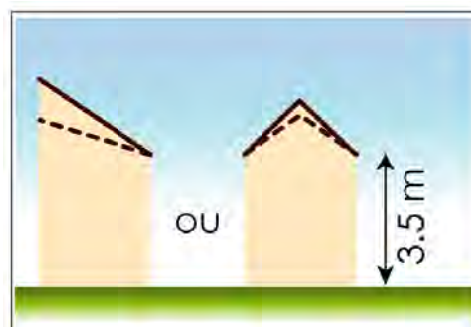
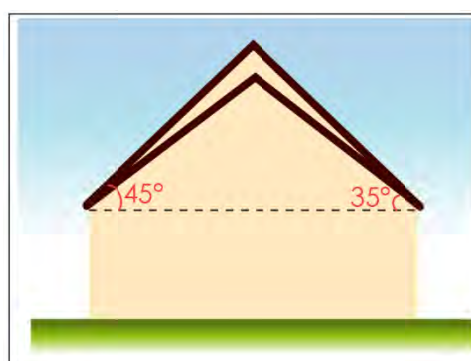
11.2.3 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.4 L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne et/ou des fenêtres de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture.

11.2.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.6 Les terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)



### 11.3- Matériaux des constructions

11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

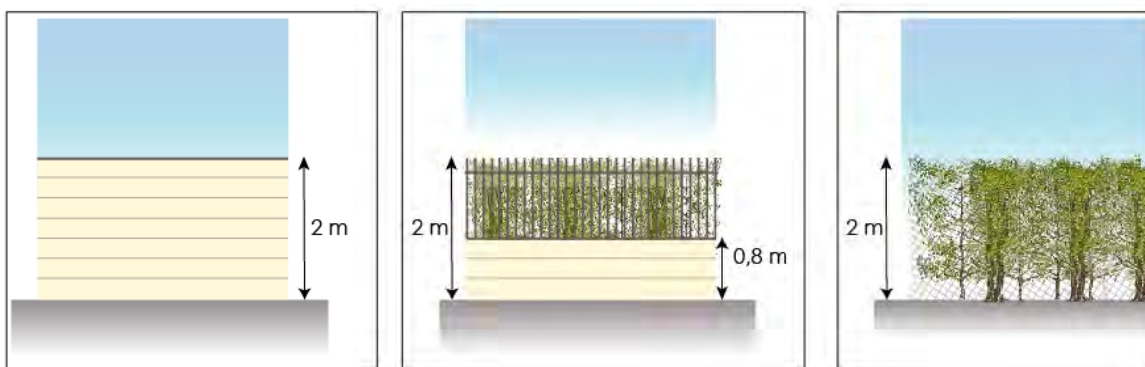
11.3.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### 11.4- Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.



11.4.3 Les clôtures en limites séparatives doivent être composées d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

### **UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1



12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.4 Pour les constructions à destination de commerce et ou d'artisanat, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

12.5 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher entamés.

### **UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1- Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.2- Les espaces verts (cf. définition en annexe) doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

### **UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

### **UB 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **UB 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



### Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au tissu urbain diffus du hameau les SABLES, comportant principalement de l'habitat.

La zone UC est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- un risque d'aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.

#### UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.4 Les constructions à destination de commerce ;
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UC2.1 ;
- 1.6 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UC2.2 ;
- 1.7 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UC2.3.

#### UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UC :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection.
- 2.2 Les constructions à destination de bureaux, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Les constructions à destination d'artisanat, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

#### UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées



3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

## UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.1- 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.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.



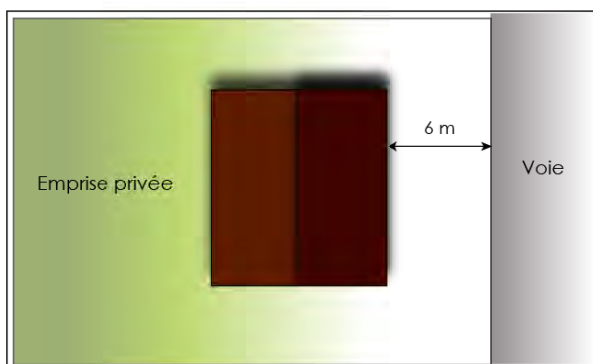
Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

### UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

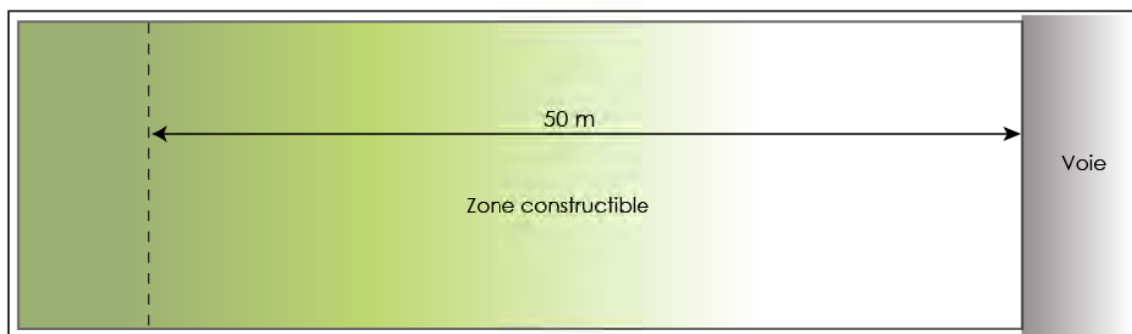
### UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des berges du Ru du COUTANT.

6.3 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

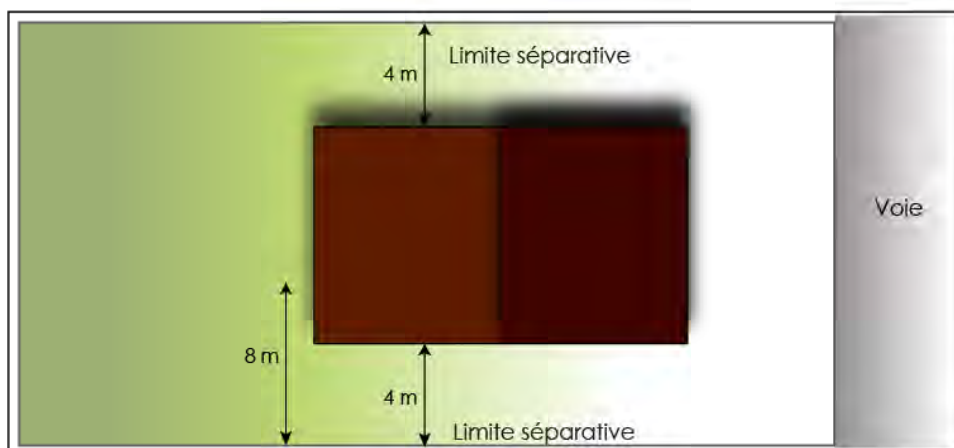
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre,



- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au delà de la bande de 50 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.

### UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande de 50 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et un retrait de 8 mètres en cas de façade avec au moins une ouverture.



7.2 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

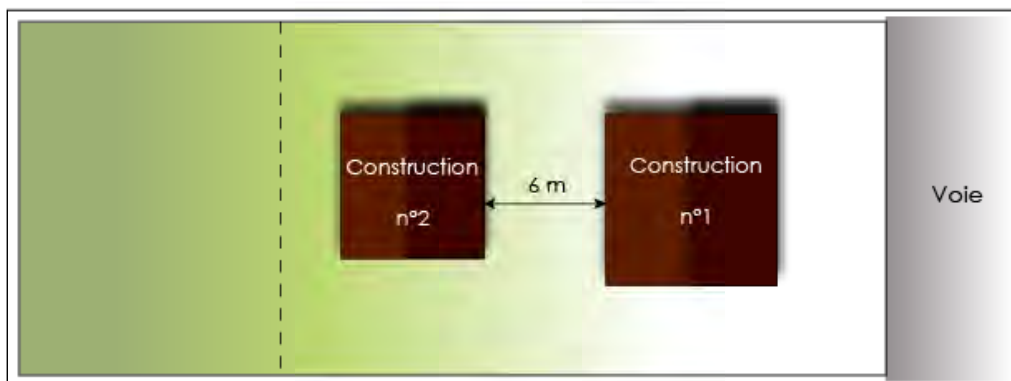
7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

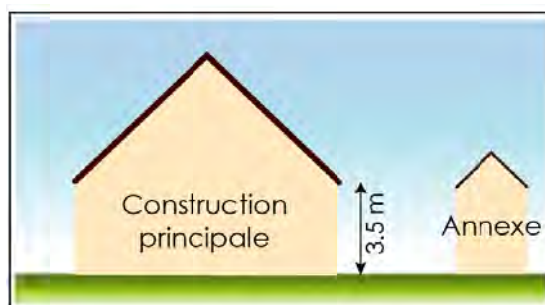
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- en cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### UC 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

### UC 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1- La hauteur des constructions nouvelles et des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée)



10.2- Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### 11.1- Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la



bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## 11.2- Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

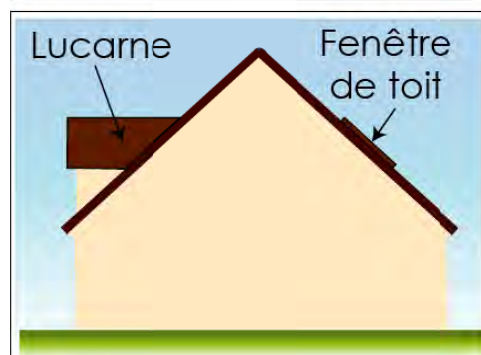
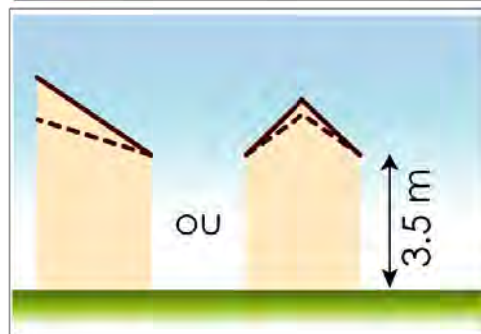
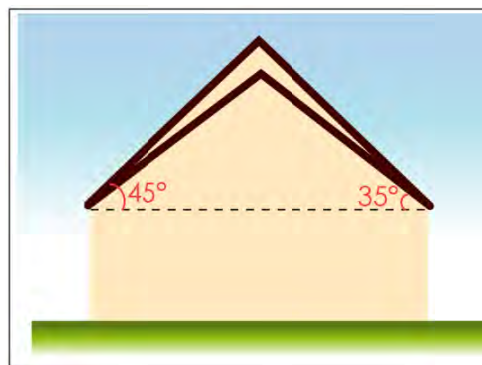
11.2.2 Des pentes plus faibles sont autorisées pour les vérandas et les abris de piscine.

11.2.3 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.4 L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne et/ou des fenêtres de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture.

11.2.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



11.2.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)



### 11.3- Matériaux des constructions

11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

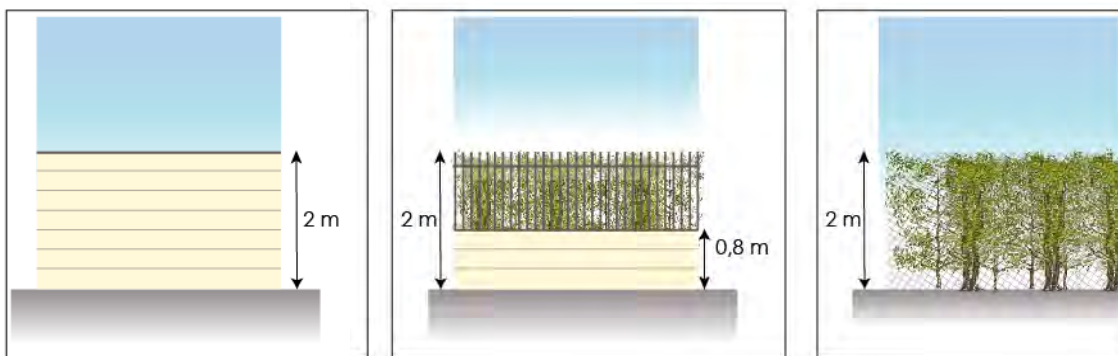
11.3.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### 11.4- Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoies, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.



11.4.3- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

## UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.4 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

12.5 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher entamés.

### **UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.2 Les espaces verts (cf. définition en annexe) doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

### **UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

### **UC 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **UC 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond au tissu urbain diffus des hameaux éloignés du centre bourg et des équipements tels que : MONTIGNY, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LES CHAMPTRETOTS, LA COUTURE, LA FONTENELLE, LE BUISSON ET LA TUILERIE.

Cette zone comporte deux secteurs spécifiques :

- **UDa** correspondant au site de l'ancienne papeterie de SAINTE-MARIE. Ce secteur, limitrophe de BOISSY LE CHATEL, en cours de réhabilitation a pour vocation l'accueil d'un village artistique et culturel.
- **UDb** destiné à l'activité du Lycée Agricole et des infrastructures qui s'y sont liées.

L'ensemble de la zone UD est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 29/12/2010,
- une servitude de protection relative au chemin de fer,
- un risque d'aléa faible et fort pour le retrait gonflement des argiles.

### UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. 1 Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- 1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.1.4 Les constructions à destination de commerce ;
- 1.1.5 Les constructions à destination de bureau ;
- 1.1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UD1.2.1 ;
- 1.1.7 Les constructions et travaux d'aménagement liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition qu'ils soient nécessaires et utiles pour répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 1.2. Sont interdits dans le secteur UDa :

- 1.2.1 Les constructions et extensions à destination d'industrie ;
- 1.2.2 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;



1.2.3 Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat ne respectant pas les conditions des articles UD2.2 ;

1.2.4 Les constructions à destination d'hôtellerie ;

1.2.5 L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement

1.3. Sont interdits dans le secteur UDb :

1.3.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne respectant pas les conditions de l'article UD2.3.1 ;

1.3.3 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article UD2.3.2 ;

## **UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UD :

2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection.

2.1.2 Les constructions à destination d'artisanat, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;

2.2. Sont soumis à condition dans le secteur UDa :

2.2.1 Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher sur l'ensemble du secteur UDa.

2.2.2 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire remette en état le site en fin d'exploitation.

2.3. Sont soumis à condition dans le secteur UDb :

2.3.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'établissement d'enseignement agricole ;

2.3.2 Les constructions à destination d'habitat à conditions qu'elles soient liées au besoin de l'établissement d'enseignement agricole.



### UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

### UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1 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.

#### 4.2-Assainissement

##### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

### UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

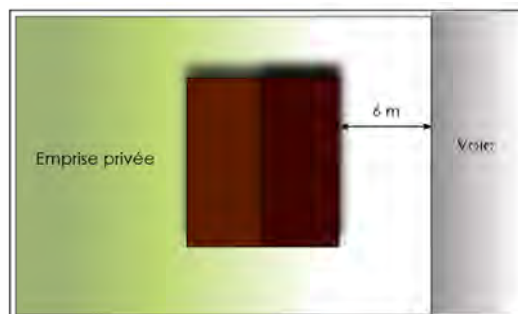
Non règlementé.

### UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 Dans la zone UD et le secteur UDb :

6.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.1.2 Les constructions doivent s'implanter dans la bande constructible représentée graphiquement sur les plans de zonage.



6.1.3 Au-delà de la bande constructible, seules les annexes peuvent être implantées.

#### 6.2 Dans le secteur UDa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies existantes ou à créer.

#### 6.3 Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :

6.3.1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.3.2 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'établissement d'enseignement ;



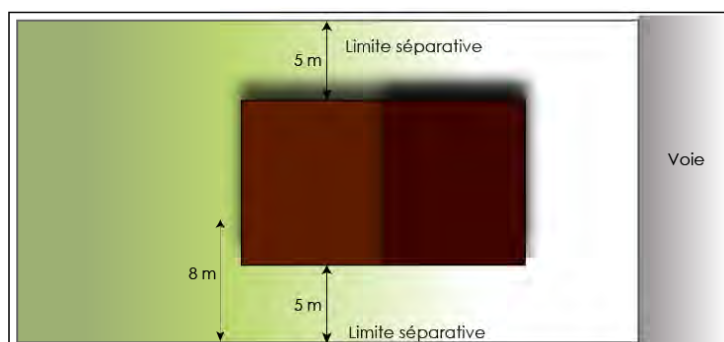
- aux constructions à destination d'habitat liées au besoin de l'établissement d'enseignement ;
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 Dans la zone UD et le secteur UDb :

7.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et un retrait de 8 mètres en cas de façade avec au moins une ouverture.

7.1.2 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.



### 7.2 Dans le secteur UDa :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, soit en retrait.

### 7.3 Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :

7.3.1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

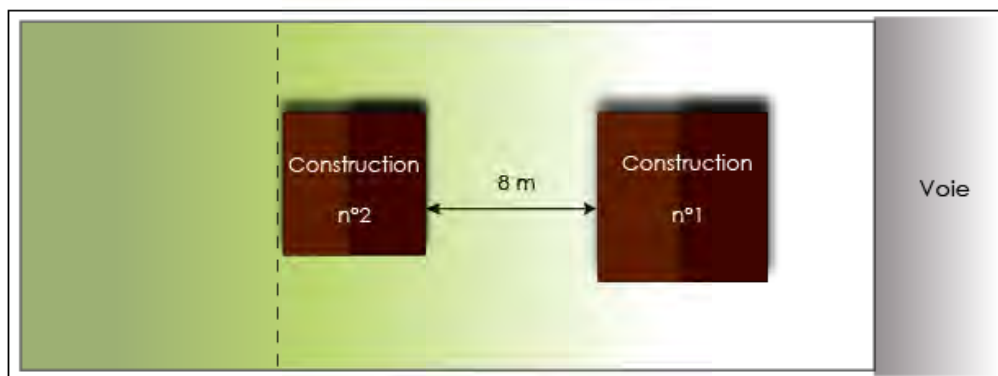
7.3.2 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.





8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## UD 9 - L'emprise au sol des constructions

### 9.1 Dans la zone UD :

9.1.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'habitat (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

9.1.2 L'emprise au sol des constructions à destination de commerce ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### 9.2 Dans le secteur UDa :

L'ensemble de toutes les constructions existantes ou à créer ne doit pas dépasser une emprise au sol supérieure à 20 % de la superficie du secteur UDa.

### 9.3 Dans le secteur UDb :

Il n'est pas fixé de règles.



## **UD 10 - La hauteur maximale des constructions**

### 10.1 Dans la zone UD :

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier et des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée)

### 10.2 Dans le secteur UDa :

La hauteur de toutes les constructions nouvelles ne doit pas dépasser 20 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

### 10.3 Dans le secteur UDb :

Il n'est pas fixé de règles.

### 10.4 Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :

Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- en cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## **UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.1 Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.2 Dans la zone UD : Toitures et ouvertures de toit

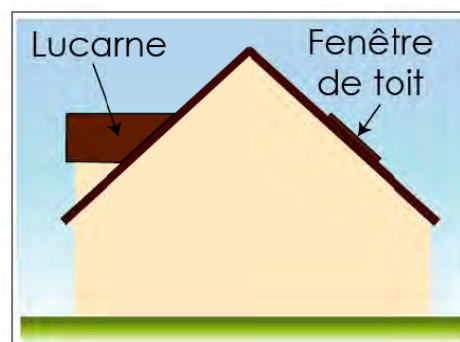
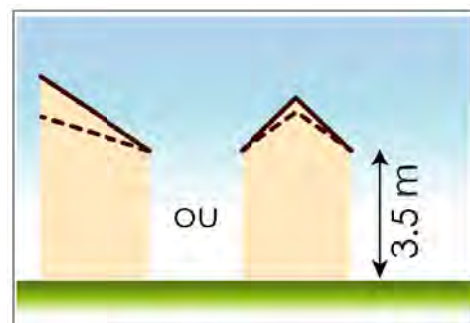
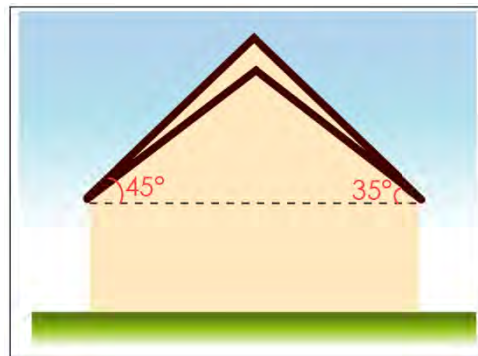
11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Des pentes plus faibles sont autorisées pour les vérandas et les abris de piscine.

11.2.3 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons. Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

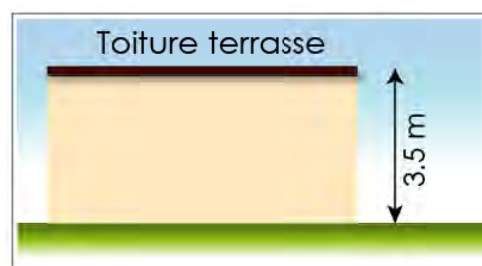
11.2.4 L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne et/ou des fenêtres de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture.

11.2.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



### 11.3 Dans la zone UD et le secteur UDb :

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.).



### 11.4 Dans la zone UD et le secteur UDb : Matériaux des constructions

11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

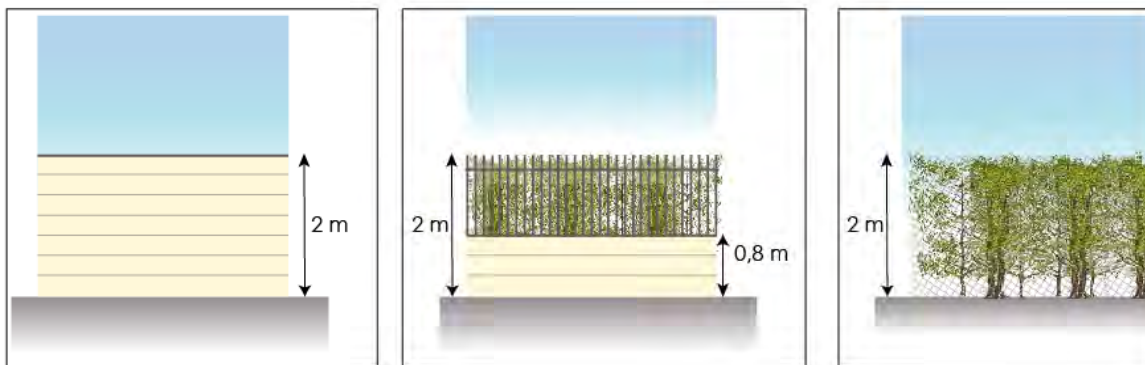
11.4.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### 11.5-Dans la zone UD et le secteur UDb : Clôtures

11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.



11.5.3 Les clôtures en limites séparatives doivent être composées d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

### UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.



**UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Dans la zone UD :

13.1.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et essences équivalentes.

13.1.2 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.1.3 Les espaces verts (cf. définition en annexe) doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

13.2 Dans les secteurs UDa et UDb :

Il n'est pas fixé de règles.

**UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

**UD 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**UD 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## **Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX correspond aux zones d'activités de la commune répartie sur plusieurs sites. Elle est destinée à recevoir des activités artisanales et des activités agricoles classées pour la protection de l'environnement ;

La zone UX est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 29/12/2010,
- des Espaces Boisés Classés.

### **UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- 1.1. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- 1.2 Les constructions à destination d'habitat ;
- 1.3 Les constructions à destination de commerce ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UX2.1.

### **UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UX :

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

### **UX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les



demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise.

## UX 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.1- 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.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

Des dispositifs de prétraitements pourront être exigés en cas de rejet dans l'émissaire naturel.

## UX 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

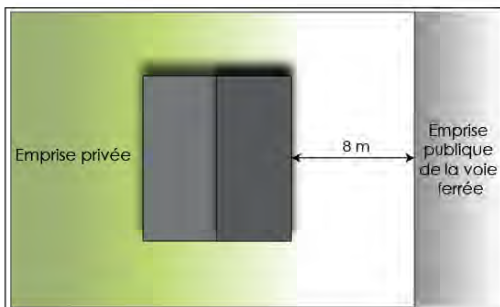
Non règlementé.

## UX 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres de l'emprise publique de la voie ferrée.

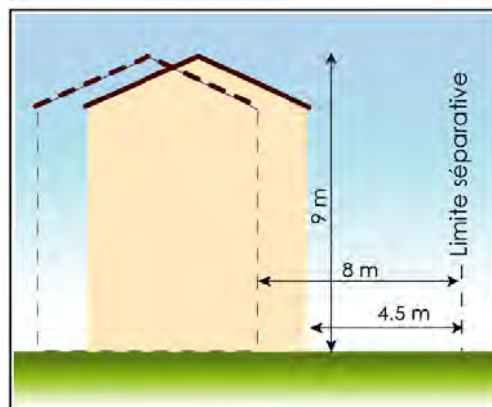


6.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut, des limites séparatives latérales, en cas de façade aveugle et un retrait de 8 mètres en cas de façade avec au moins une ouverture.



7.2 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## UX 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## UX 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.





## **UX 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres, mesurés du terrain naturel au faitage ou au point le plus haut.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- en cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## **UX 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.1- Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le paysage environnant.

11.1.4 Les règles des articles 11.2 à 11.5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **11.2- Toitures et ouvertures de toit**

11.2.1 Les toitures des constructions nouvelles pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

11.2.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

### **11.3- Matériaux des constructions et coloration**

11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.



11.3.2 Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

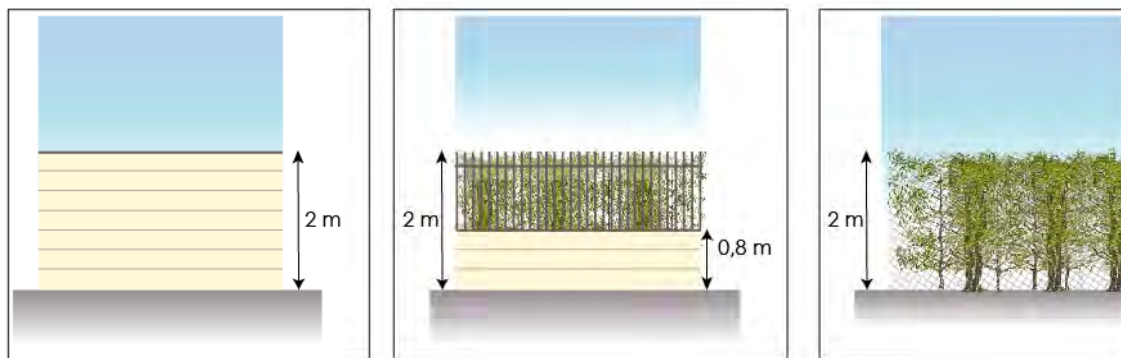
11.3.3 Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10% de la superficie de l'ensemble de façades.

#### 11.4- Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.



11.4.3- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

#### UX 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

12.3 Pour les constructions à destination d'activité industrielle, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

12.4 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.



**UX 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être masquées par des plantations de haies d'essences persistantes.

13.2 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

**UX 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**UX 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole. Elle est localisée sur l'ensemble du territoire.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur :

- **Ah**, comportant des constructions existantes isolées, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- des Espaces Boisés Classés
- un risque d'aléa faible, moyen et fort pour le retrait gonflement des argiles,
- une zone de protection des Monuments Historiques,
- une zone de protection d'exposition au bruit (RD934),
- une servitude de protection des canalisations électriques,
- une servitude de protection des réseaux de télécommunication, télégraphique et téléphonique,
- une servitude de protection des canalisations de distribution de gaz,
- un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 29/12/2010,
- un périmètre de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers.

### A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1. Sont interdits dans la zone A :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.1.2 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.1.3 Les constructions à destination de commerce ;

1.1.4 Les constructions à destination de bureau ;

1.1.5 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.1 ;

1.1.7 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.2.

1.1.8 Les affouillements et les exhaussements de sols ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.3.



1.1.9 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.5.

1.2. Sont interdits dans le secteur Ah :

1.2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.2.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.2.3 Les constructions à destination de bureaux, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.1;

1.2.4 Les constructions à destination de commerce, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.2 ;

1.2.5 Les constructions à destination d'artisanat, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.3 ;

1.2.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.2.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement;

1.2.8 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.2.9 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.4 ;

1.2.10 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.5.

1.2.11 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers ne respectant pas les conditions de l'article U2.2.6.

**A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone A :

2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine.

2.1.2 Les constructions à destination d'habitat, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole.

2.1.3 Les affouillements et les exhaussements de sols, à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'infrastructures routières.



2.1.4 Les constructions et travaux d'aménagement liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition qu'ils soient nécessaires et utiles pour répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.5 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire remette en état le site en fin d'exploitation.

## 2.2. Sont soumis à condition dans le secteur Ah :

2.2.1 Les constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.2 Les constructions à destination de commerce, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.3 Les constructions à destination d'artisanat, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.4 Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.5 Les extensions des constructions existantes à la date du présent PLU, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante.

2.2.6 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire remette en état le site en fin d'exploitation.

## **A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Tout nouvel accès de construction à destination d'habitat, depuis une RD, devra faire l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire.



## **A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1- 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.

### **4.2- Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

## **A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

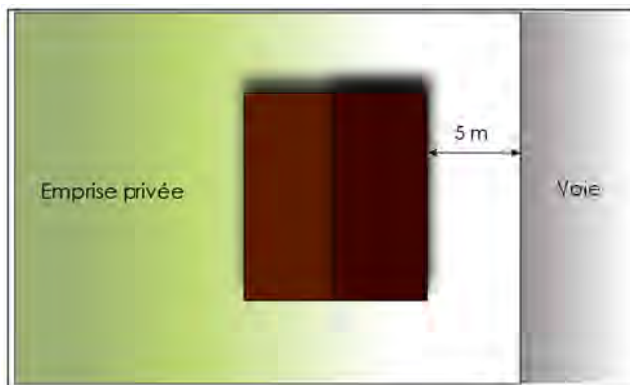
Non règlementé.

## **A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

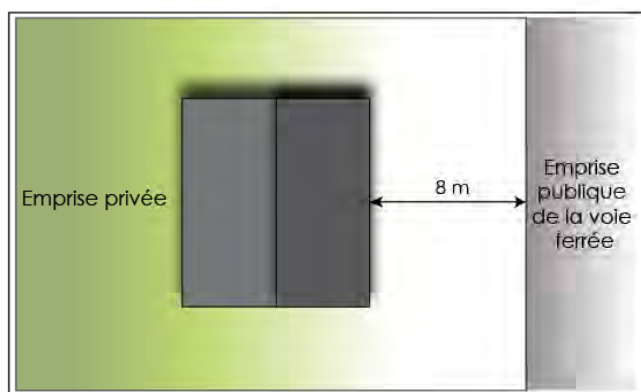
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres de l'emprise de la RD934 et de la RD209.



6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres de l'emprise publique de la voie ferrée.



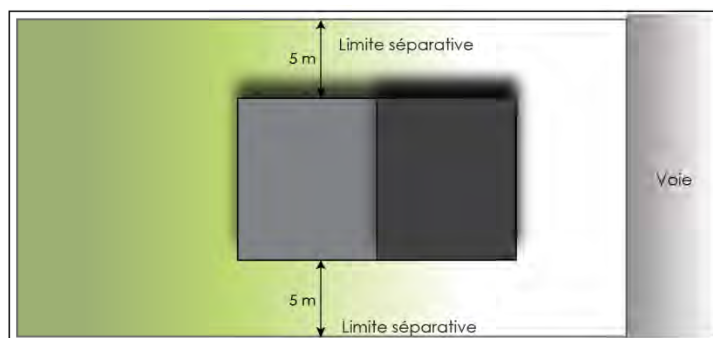
6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

#### A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.



7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

#### A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

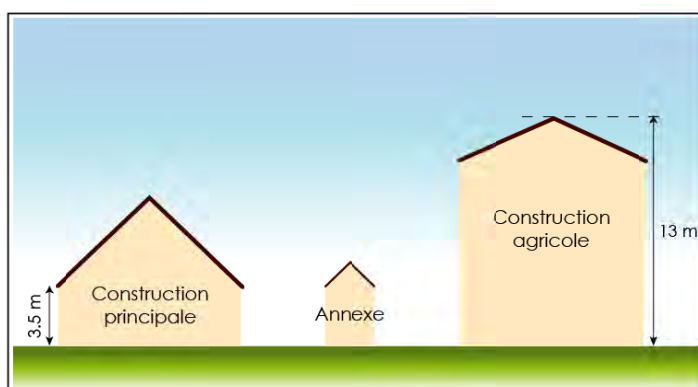
#### A 9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

#### A 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles et des extensions, à destination d'habitat et des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée).

10.2 La hauteur des constructions nouvelles à destination d'activités agricoles et d'entrepôt ne doit pas dépasser 13 mètres au point le plus haut.



10.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

#### A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### 11.1- Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en



matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

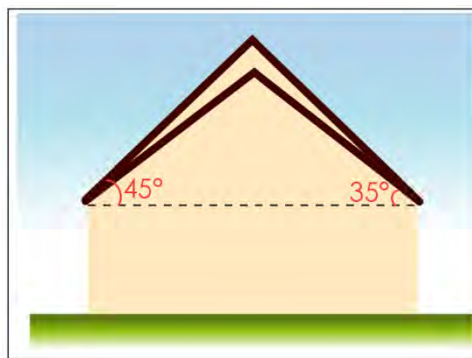
11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le paysage environnant.

11.1.4 Les règles des articles 11.2 à 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## 11.2- Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions à destination d'habitat et d'annexe doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Des pentes plus faibles sont autorisées pour les vérandas, les abris de piscine et les toitures mono pentes des annexes.



11.2.3 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.4- Les toitures des constructions nouvelles pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

## 11.3- Matériaux des constructions

11.3.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.3.2- La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

11.3.3- Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

## A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



**A**

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

#### **A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

#### **A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

#### **A 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **A 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

Elle comporte deux secteurs :

- **Nb**, correspond au secteur spécifique du poste de transformation électrique, situé au bois de l'Hospice ;
- **Nh**, comportant des constructions existantes isolées, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone N est concernée par :

- la protection préventive des sites archéologiques,
- des Espaces Boisés Classés
- un risque d'aléa faible, moyen et fort pour le retrait gonflement des argiles,
- une servitude de protection des canalisations électriques,
- un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 29/12/2010,
- un périmètre de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers.

### N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1. Sont interdits dans la zone N :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ;

1.1.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.1.9 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers ne respectant pas les conditions de l'article N1.2.8.



1.2. Sont interdits dans le secteur Nb :

1.2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.2.2 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.2.3 Les constructions à destination de commerce ;

1.2.4 Les constructions à destination de bureau ;

1.2.5 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.2.6 Les constructions à destination d'habitat.

1.2.7 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ne respectant pas les conditions de l'article N2.1.2.

1.2.8 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire remette en état le site en fin d'exploitation.

1.3. Sont interdits dans le secteur Nh :

1.3.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.3.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3.3 Les constructions à destination de bureaux, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.1;

1.3.4 Les constructions à destination de commerce, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.2 ;

1.3.5 Les constructions à destination d'artisanat, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.3 ;

1.3.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;

1.3.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement;

1.3.8 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.3.9 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.4 ;

1.3.10 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les conditions de l'article 2.2.5.



1.3.11 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers ne respectant pas les conditions de l'article N2.2.7.

## **N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 2.1. Sont soumis à condition dans le secteur Nb :

Les constructions et travaux d'aménagement liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition qu'ils soient nécessaires et utiles pour répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.2. Sont soumis à condition dans le secteur Nh :

2.2.1 Les constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.2 Les constructions à destination de commerce, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.3 Les constructions à destination d'artisanat, à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.2.4 Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU ;

2.2.5 Les extensions des constructions existantes à la date du présent PLU, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante.

2.2.6 Les constructions et travaux d'aménagement liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition qu'ils soient nécessaires et utiles pour répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2.7 Les constructions et les installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire remette en état le site en fin d'exploitation.

## **N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1- 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.

### **4.2- Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

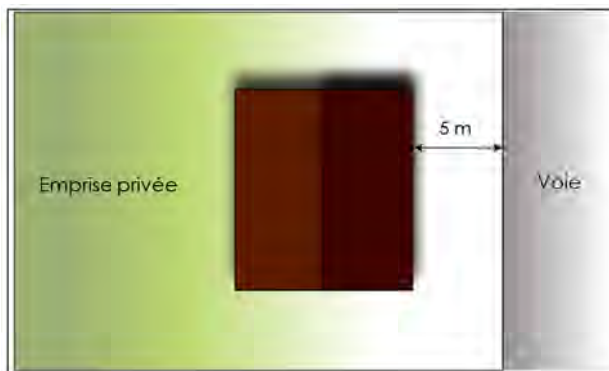
## **N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

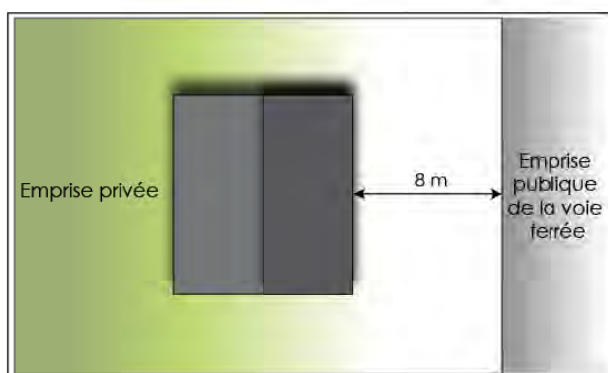


## N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte et emprises publiques existantes ou à créer.



6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres de l'emprise publique de la voie ferrée.



6.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

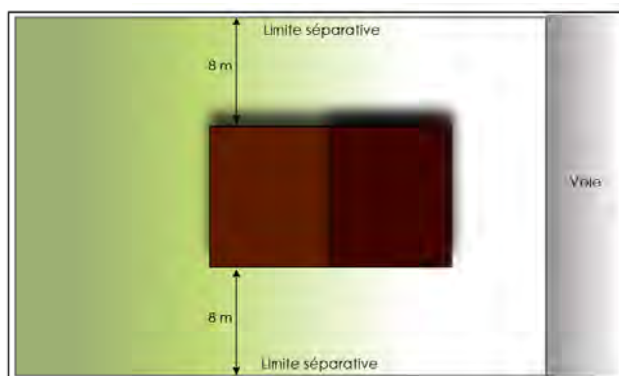
6.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

## N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.





7.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### **N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **N 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1. Dans l'ensemble de la zone N et dans le secteur Nh :

Il n'est pas fixé de règles.

9.2. Dans le secteur Nb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.

### **N 10 - La hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **11.1- Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

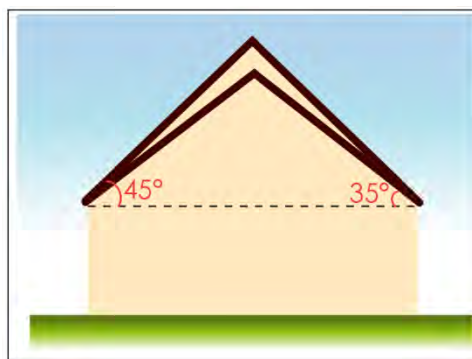
11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le paysage environnant.

11.1.4 Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## 11.2- Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions à destination d'habitat et d'annexe doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Des pentes plus faibles sont autorisées pour les vérandas.



## N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

## N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et essences équivalentes.

13.2 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.



**N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

**N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat. Elle est localisée au Sud du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant.

Il s'agit d'une zone permettant l'extension du bourg à court terme, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et avec la réalisation des équipements nécessaires.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figure en pièce 2.2 du présent dossier de PLU.

La zone AU est concernée par :

- une zone de protection des Monuments Historiques,
- la protection préventive des sites archéologiques.

### **AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;

1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1 ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU2.2 ;

1.6 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.3 ;

1.7 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article AU2.4.

### **AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone AU :

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

2.2 Les constructions à destination de bureaux, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;



2.3 Les constructions à destination de commerce, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

2.4 Les constructions à destination d'artisanat, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

### **AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.5 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

### **AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **4.1- 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.

#### **4.2- Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de



manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

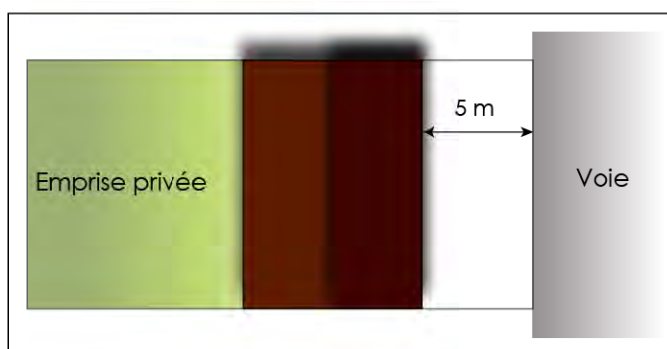
Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

### AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

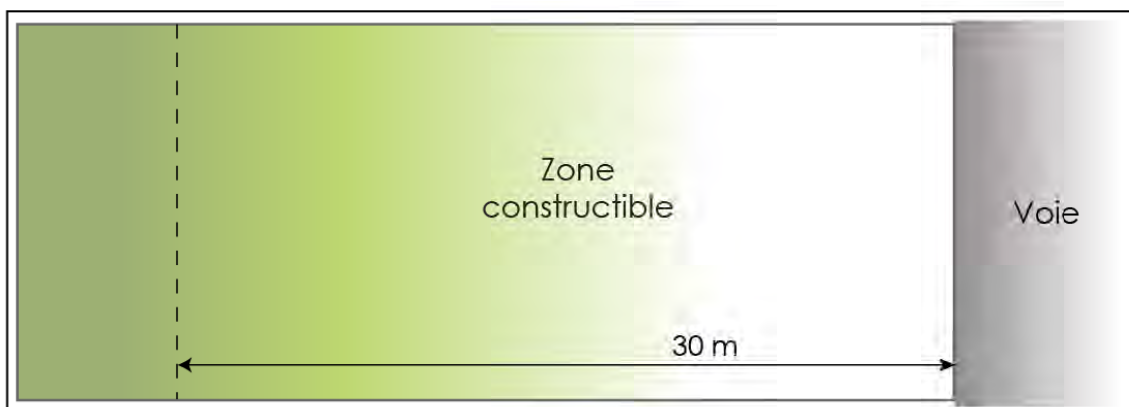
### AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la RD209.

6.3 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



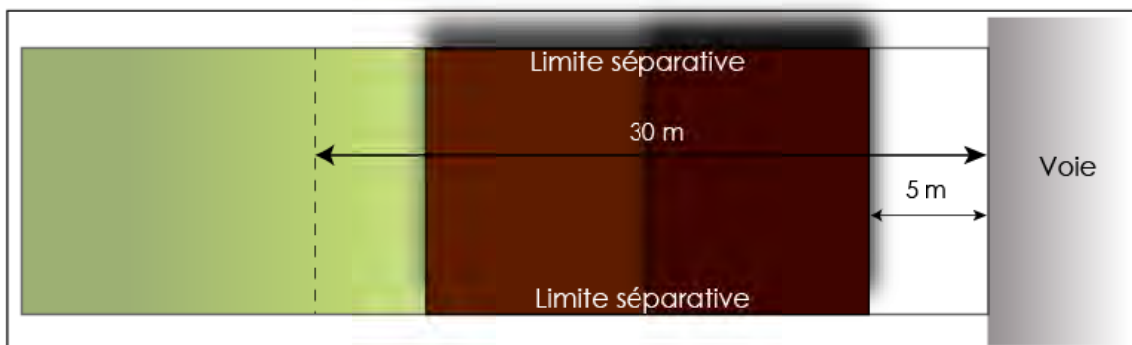


6.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

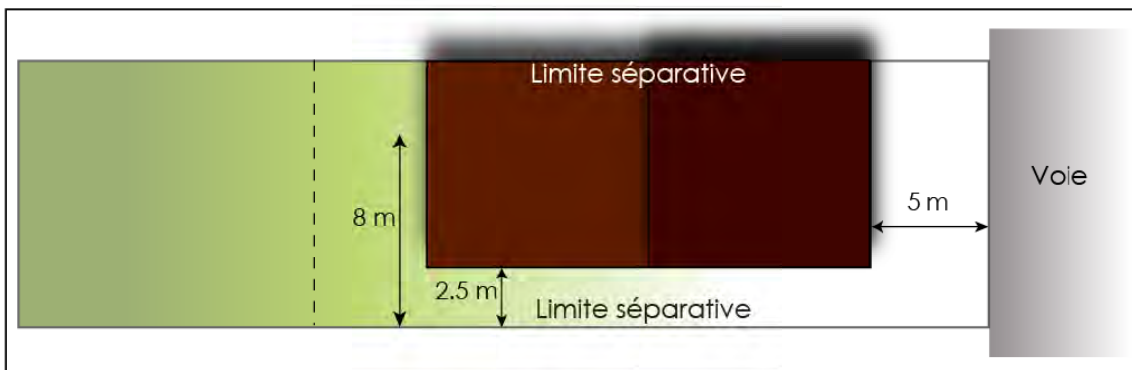
### AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,



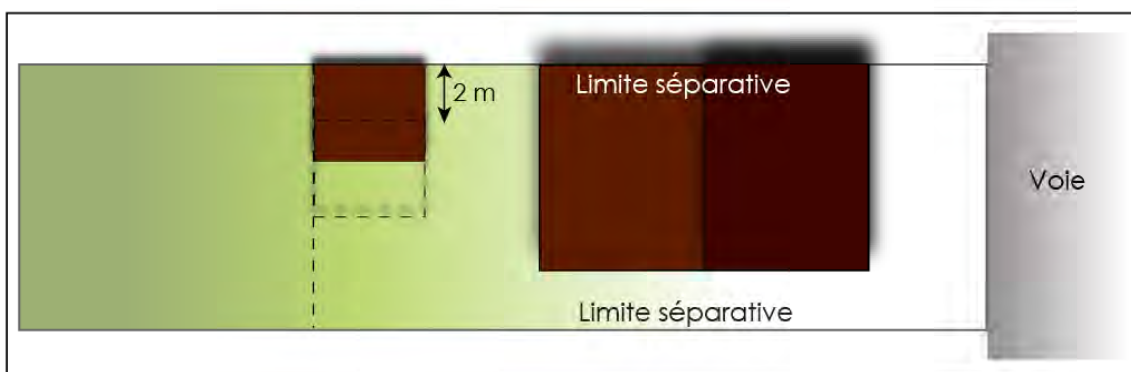
- sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



7.2 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,

- avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives.



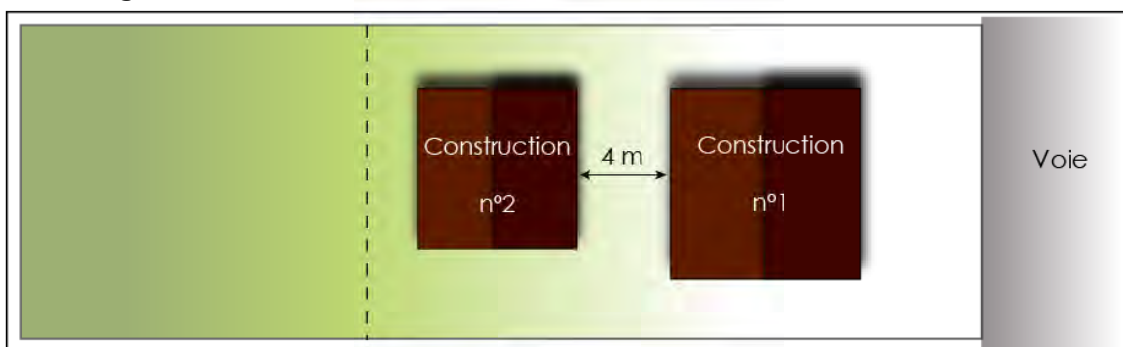


7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### AU 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

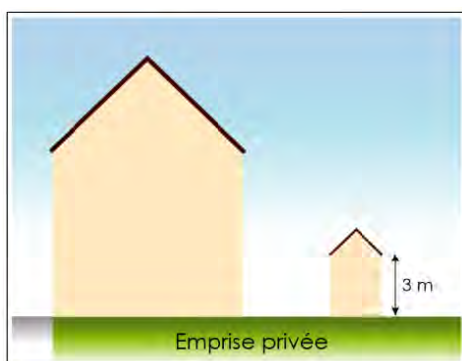
9.2 L'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 70% d'emprise au sol pour les constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale.

9.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**AU 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée+1 niveau).

10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.



10.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, relais hertzien, transformateur.

**AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1 Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

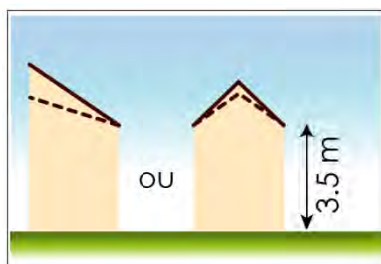
11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

## 11.2 Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

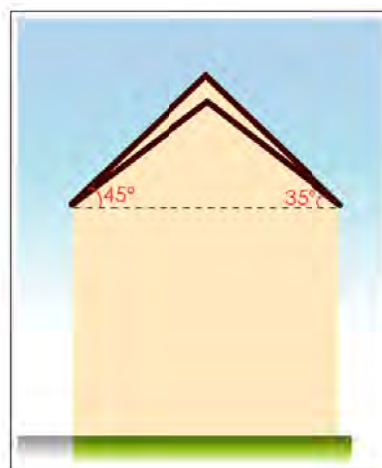
11.2.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.



11.2.4 L'éclairage

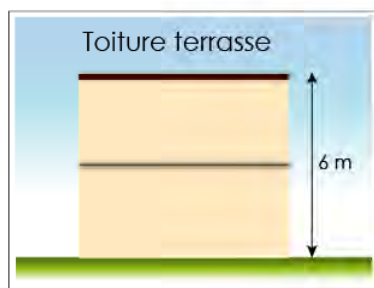
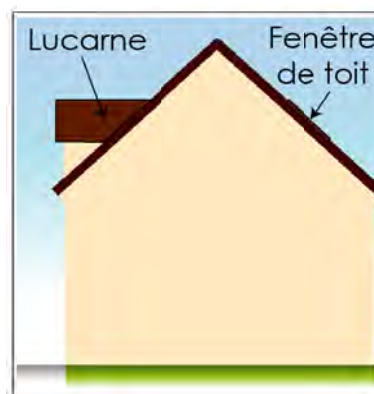
des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façades latérales ou postérieure, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture.



11.2.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans

l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)



## 11.3 Matériaux des constructions

11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

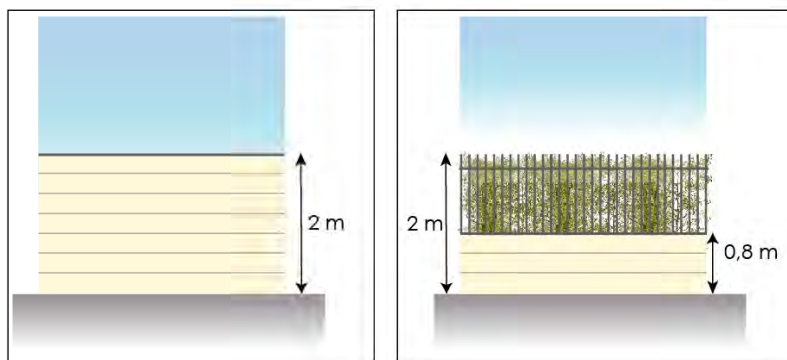
11.3.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

## 11.4 Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.



11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

## 11.5 Enseignes

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

### AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

superficie du logement (Surface de Plancher)	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1



12.3 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.4 Pour les constructions à destination de commerce et ou d'artisanat, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

12.5 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher entamés.

#### **AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les espaces verts (cf. définition en annexe) doivent être plantés et paysagés.

13.2 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

#### **AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

#### **AU 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **AU 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond à la zone d'extension future, à long terme, de la zone d'activités intercommunale dans la continuité de la zone existante sur la commune de COULOMMIERS.

Cette zone sera urbanisable après modification du présent PLU.

### 2AUX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AUX :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;
- 1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;
- 1.4 Les constructions à destination de commerce ;
- 1.5 Les constructions à destination de bureau ;
- 1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration;
- 1.7 Les constructions à destination d'habitat.
- 1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.9 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 2AUX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

### 2AUX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 3.2 Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2AUx 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1- 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.

### **4.2- Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'une infiltration ou de récupération à la parcelle avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

## **2AUx 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

## **2AUx 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer,





- en retrait des voies de desserte existantes ou à créer.

### **2AUx 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives.

### **2AUx 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **2AUx 9 - L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **2AUx 10 - La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **2AUx 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

### **2AUx 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

### **2AUx 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

### **2AUx 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.



**2AUx 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

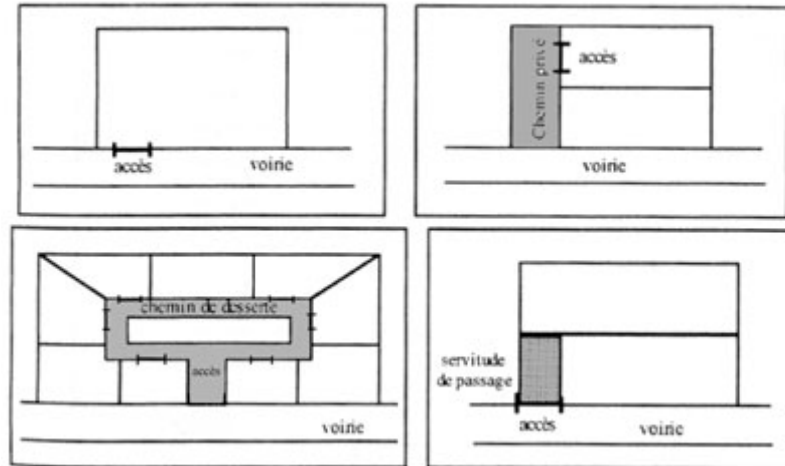
Non règlementé.

**2AUx 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

**LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME****Accès :**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à aucune autres destination (industrie, bureau, commerce) mais à un usage tels que : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Constructions à usage de commerce :**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

**Constructions à usage industriel**

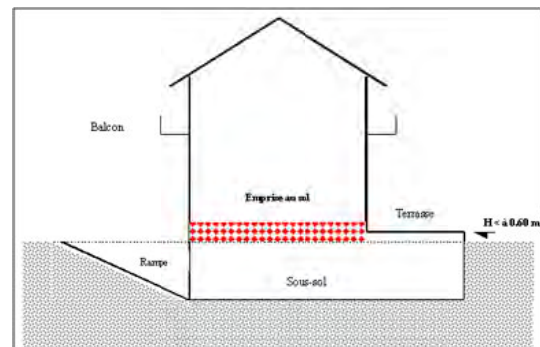
Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

**Equipement d'intérêt collectif**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**Espace vert**

C'est un espace agrémenté de végétaux, d'arbres ou arbustes, ou de minéraux, en pleine terre, perméable, non construit et non destiné au cheminement ou au stationnement de véhicules.

**Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

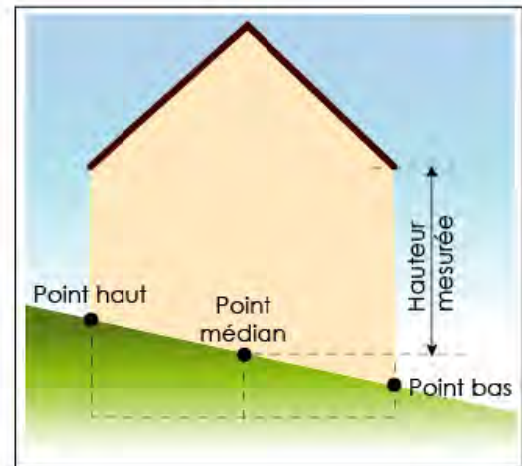
**Faitage**

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

**Hauteur de construction**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

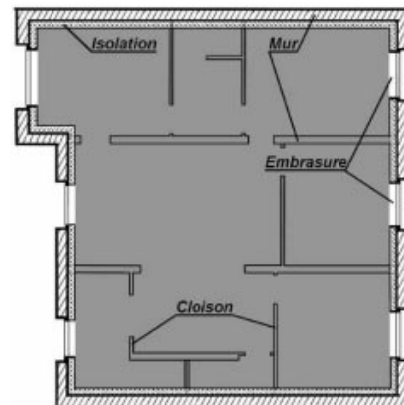
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.

**Limite séparative**

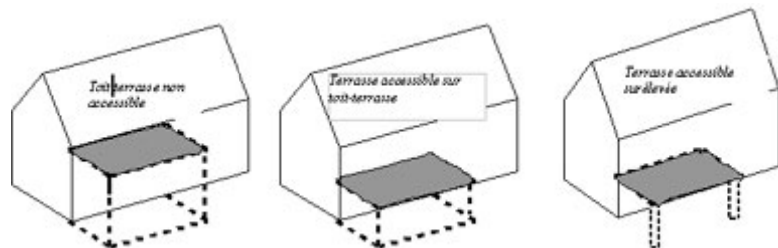
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Surface de plancher**

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**Toit terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non





accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

#### **Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

# PALETTE CHROMATIQUE DE NUANCES

## LES ENDUITS



P482

F4056

P726

P4755



F4027

F1003

P468

P607

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

## LES MENUISERIES



F4014

F4064

P622

P621



P650

P560

P642

P649



P1807

P483