

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U.

CRECY-LA-CHAPELLE

APPROBATION

6

REGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU
18 FEVRIER 2013

LE MAIRE

YDM

Yves DURIS-MAUGER
et Associés

9 D, Rue Léon Leroyer

— 77334 MEAUX CEDEX —

E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr

Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22

Fax. 01.60.25.50.41

Bureau Secondaire

12, Rue du Maréchal Joffre

— 77410 CLAYE SOUILLY —

Contenu

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	36
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	41
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES	51
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU.....	52
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU.....	65
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	79
ANNEXE I - DEFINITIONS	94
ALIGNEMENT.....	94
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	94
EMPLACEMENTS RESERVES.....	96
EMPRISE AU SOL.....	97
ESPACES BOISES CLASSES	97
LIMITES SEPARATIVES	98
SURFACE DE PLANCHER	98
VOIES PRIVEES	98
INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	99
ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :	100
ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU.....	101
PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE).....	101
DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE).....	104

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CRECY LA CHAPELLE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.1.5 8° et R.123.11 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX ;

Les zones naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU ;
- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - 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 - 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone **UA**

Chapitre II - Dispositions propres à la zone **UB**

Chapitre III - Dispositions propres à la zone **UE**

Chapitre III - Dispositions propres à la zone **UX**

TITRE II

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la Commune et de certains de ses hameaux. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

L'ensemble de cette zone est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés à la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P, et à défaut de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du présent règlement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre. Si cette reconstruction est en zone inondable alors les sous-sols sont interdits et le premier niveau de plancher doit être placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les installations soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour une meilleure insertion du projet, les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les systèmes de récupération et réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent envisager soit leur évacuation dans ledit réseau, soit une infiltration sur le terrain.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme relevant de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ou pour des motifs d'orientation par rapport au soleil.

Si cela permet la conservation ou la réhabilitation de murs en maçonnerie traditionnelle, élevés à l'alignement sur rue ou la conservation de talus présentant un intérêt paysager, l'implantation de la construction en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée.

Dans ces cas, un retrait suffisant pour le stationnement d'une voiture sera prévu.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique devra être assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article UA.11 ci-après.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En présence de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 4 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle. Cette distance est réduite à 1.5 m pour les annexes de moins de 3 mètres de hauteur totale.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, le point le plus bas d'une construction est le sol existant. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement et en cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale à l'axe du faîtage des constructions nouvelles doit être comprise entre 9 et 15 mètres.

La hauteur minimale de 9 mètres ne s'applique pas aux annexes. La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Toitures

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Quand les toitures sont couvertes par de la tuile de pays plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, la pente sera comprise entre 40° et 45°.

Les bâtiments annexes de faibles dimensions peuvent comporter des toitures terrasses ou des toitures à un seul versant à faible pente (20° minimum) et celles-ci peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge vieillie, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, de l'ardoise ou du zinc, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Les garages auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après).

La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm.

De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Des modèles de lucarnes sont présentées à la fin du présent article.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions anciennes du voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les antennes paraboliques seront localisées, de préférence, de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façade ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il pourra être imposé pour des raisons techniques un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

A l'alignement de la voie de desserte, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierres apparentes jointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Sur les limites séparatives, la hauteur ne doit pas excéder 2.5 mètres.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

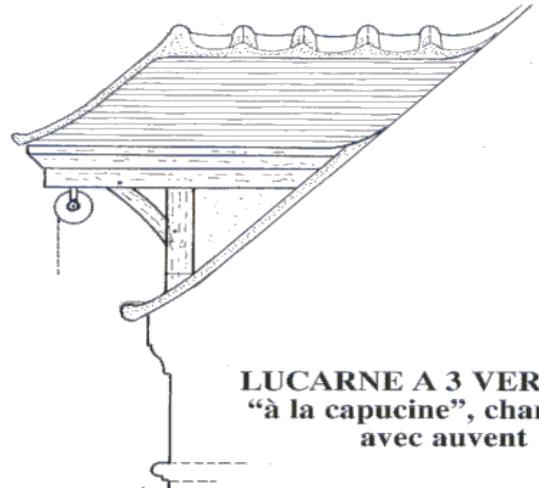
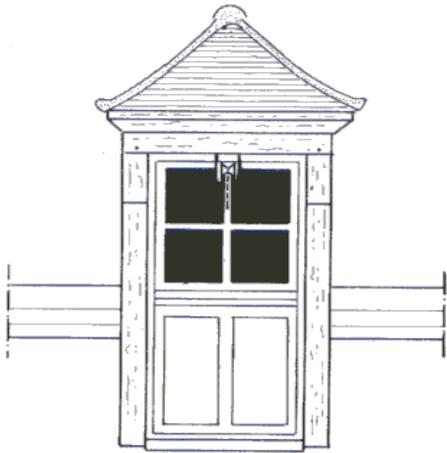
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

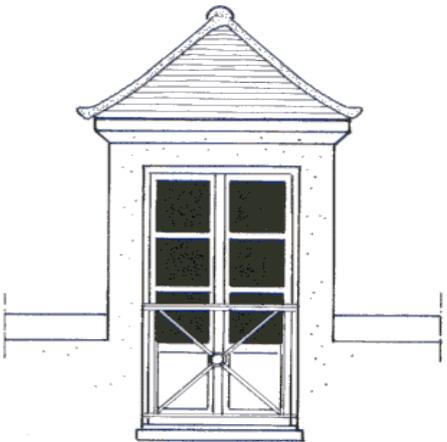
Modèles de lucarnes :

Lucarnes engagées dans le mur

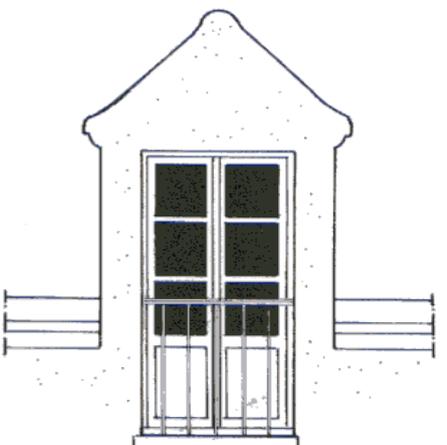
Échelle : 2 cm/m



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée
avec auvent**



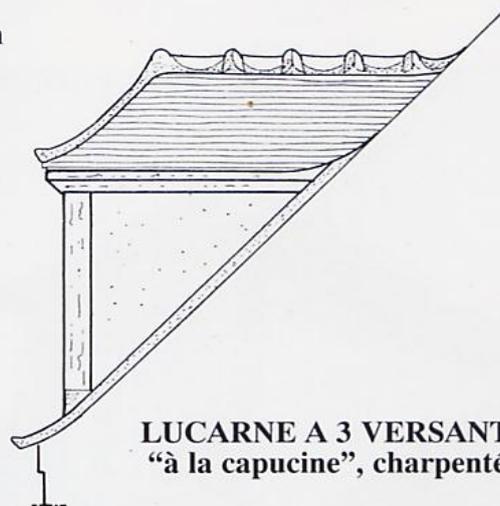
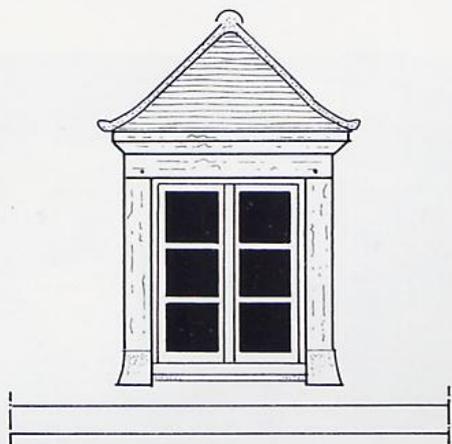
**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée**



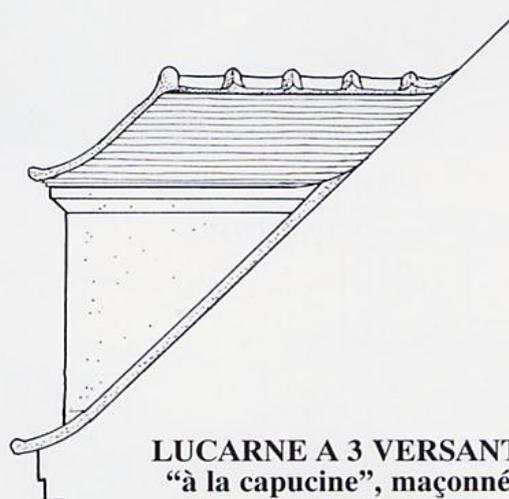
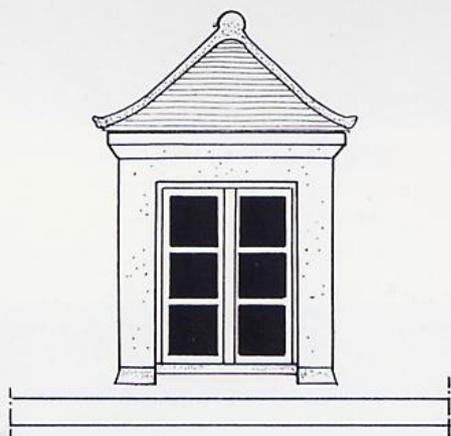
**LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton"
maçonnée**

Lucarnes sur versant de toiture

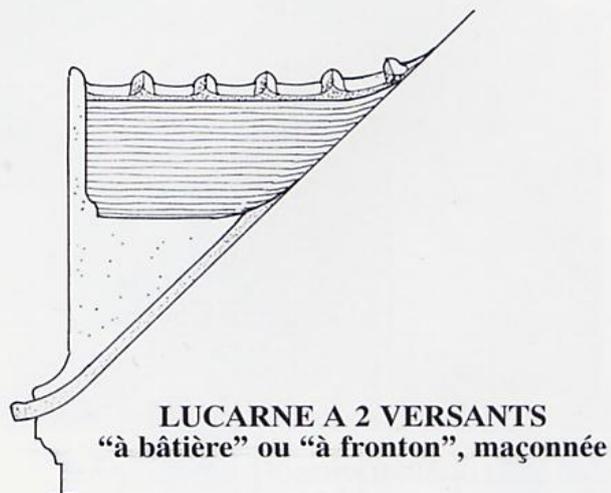
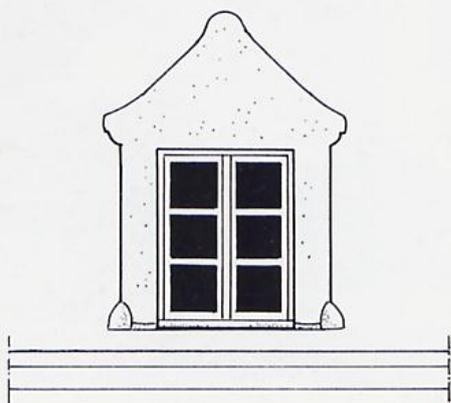
Échelle : 2 cm/m



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée



LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton", maçonnée

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article, identifiable sur les lieux par un traitement de surface spécifique.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la Commune, à pallier à cette impossibilité soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent pour les logements supplémentaires créés, même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UA.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements de construction existante ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements, dont les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés, de services ou d'artisanat :

Il doit être créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Il doit être créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente et une place de stationnement pour vélos pour 100 m² de surface de vente.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant (surface de salle).

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier les espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes :

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha, monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra et ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sanguinea et mas*)
- le chèvrefeuille des bois,
- l'if (*taxus baccata*),
- les genévriers (*juniperus communis, ect...*).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques :

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier
- Poirier
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avelana*)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (*Sorbus arian aucuparia...*) et alisiers (*Sorbus torminalis*)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le *Prunus laurocerasus*),
- les *pyracantha* (divers),
- le mahonia

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- le secteur UBa : situé en entrée Ouest de la Commune, aux lieudits les Chapitres et les Fortes Terres, où en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et en raison du fort impact paysager des constructions dû à la topographie du site, une superficie minimale des terrains constructibles est fixée,
- le secteur UBb : situé en continuité de la zone UA, où une densité plus élevée doit permettre de renforcer la centralité du bourg et de répondre au besoin en logements diversifié.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de cette zone est couverte par la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites et monuments naturels.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles et une partie de celle-ci est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé, une bande inconstructible de 50 mètres, hors sites urbains constitués, **est repérée aux plan graphiques du PLU.**

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés à la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P, et à défaut de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du présent règlement.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hôtels, de restaurants et de services sous réserve :
 - Que la surface totale de plancher n'excède pas 300m²,
 - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et au caractère architectural des bâtiments de la zone.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre. Si cette reconstruction est en zone inondable alors les sous-sols sont interdits et le premier niveau de plancher doit être placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexes du P.L.U, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- En application de l'article R.123-10-1, l'ensemble des dispositions propres à la zone UB sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que les nuisances et danger puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve de présenter des conditions d'accès satisfaisantes au regard de la vocation des constructions et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les parcelles situées Rue Charles Dullin et cadastrées AK 37, AK 38 et AK 39 devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent sur les trois parcelles, tenant compte du principe de desserte inscrit aux plans graphiques du PLU.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPR)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour une meilleure insertion du projet, les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans les permis d'aménager et les permis de constructions groupées, les voies de desserte interne devront intégrer des voies de déplacements doux.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le long de la Rue Charles Dullin :

La voie de desserte des constructions nouvelles devra respecter le principe de desserte inscrit au plan graphique du PLU. Elle sera séparée de la voie publique par un espace paysagé arboré, tel qu'il est décrit à l'article UB.13.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. 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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UBa :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil ne respectant pas les règles énoncées ci-avant sera autorisée lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction nouvelle dans le bâti ancien existant.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- les extensions des constructions existantes dans deux cas :
 - si l'extension projetée respecte la marge minimale de 6 mètres imposée,
 - ou si l'extension projetée est située entre 0 et 6 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

Par ailleurs, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction d'annexe accolée à la construction principale, d'une hauteur inférieure à 3,5 m.

La marge de reculement est ainsi définie :

En présence de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 4 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle. Cette distance est réduite à 1.5 m pour les annexes de moins de 3 m de hauteur totale.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 35%.

Dans le secteur UBb :

Il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L.111 6-2 du Code de l'urbanisme.

Toitures

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Les bâtiments annexes de faibles dimensions peuvent comporter des toitures terrasses ou des toitures à un seul versant à faible pente (20° minimum) et celles-ci peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge vieillie, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public immédiat.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, de l'ardoise ou du zinc, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Les garages auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm.

De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel

ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Des modèles de lucarnes sont présentées à la fin du présent article.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions anciennes du voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façade ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation artisanale classée ou non, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

A l'alignement de la voie de desserte, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierres apparentes jointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

A l'alignement de la voie de desserte et en limite séparative sont interdits :

- les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

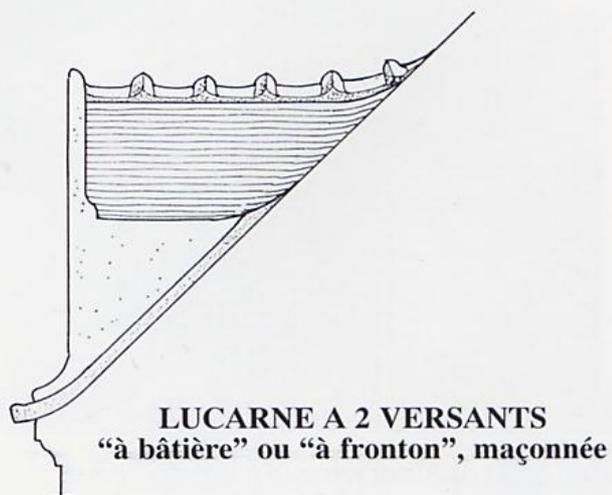
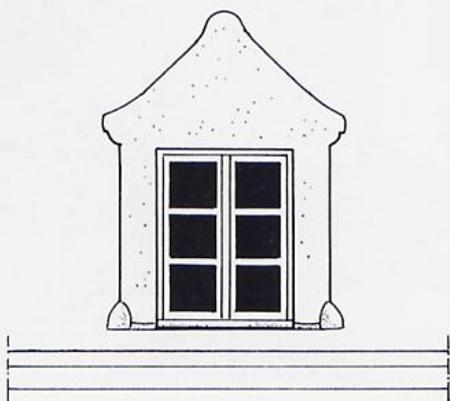
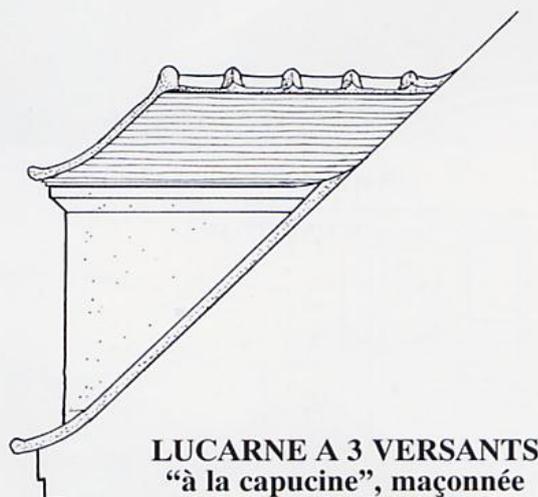
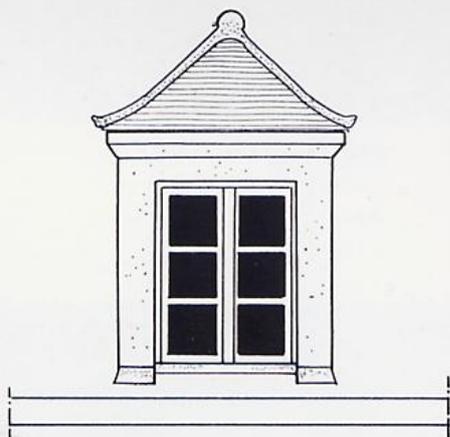
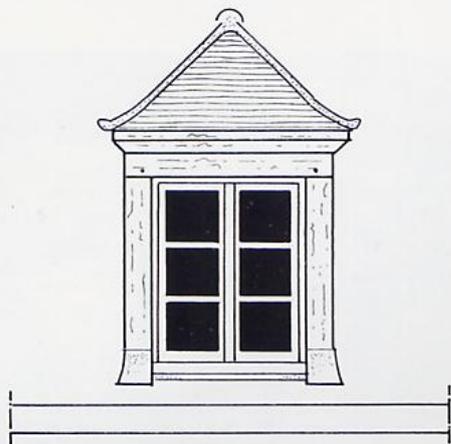
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Modèles de lucarnes :

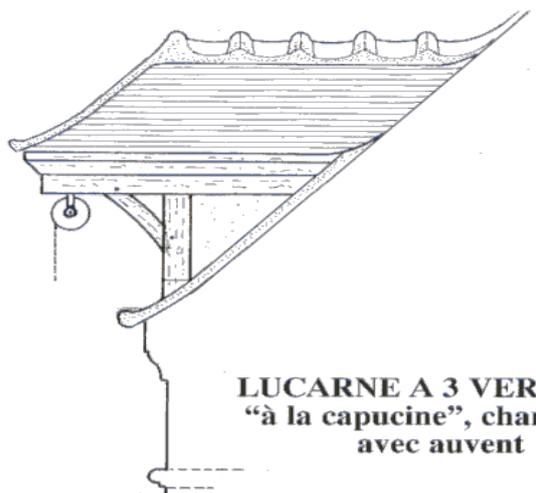
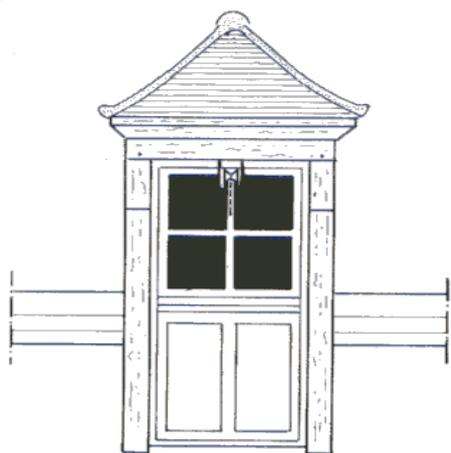
Lucarnes sur versant de toiture

Échelle : 2 cm/m

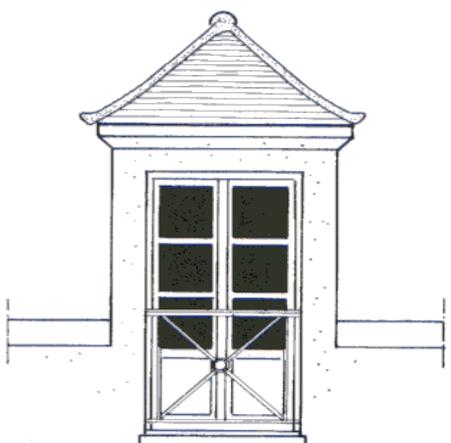


Lucarnes engagées dans le mur

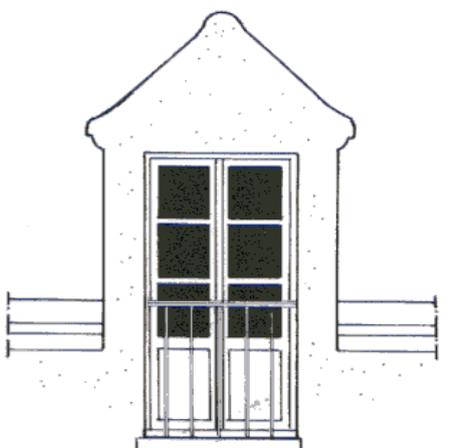
Échelle : 2 cm/m



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée
avec auvent**



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée**



**LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton"
maçonnée**

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la Commune, à pallier à cette impossibilité soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf si ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du P.L.U. sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier les espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha, monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra et ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa,guinea et mas*)
- le chèvrefeuille des bois
- l'if (*taxus baccata*),
- les genévriers (*juniperus communis, ect...*).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier
- Poirier
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avelana*)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (*Sorbus arian aucuparia...*) et alisiers (*Sorbus torminalis*)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le *Prunus laurocerasus*),
- les pyracantha (divers),
- le mahonia

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

Le long de la Rue Charles Dullin :

Un espace paysagé arboré devra être réalisé en bordure de l'alignement avec la Rue Charles Dullin. Cet espace paysagé arboré est figuré au plan 5.2 du PLU. Cet espace paysagé devra être constitué d'une rangée d'arbres. Entre chaque arbre devront être aménagées deux places de stationnement visiteur à usage non privatif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,3.

Dans le secteur UBb :

Il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

TITRE II

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général.

Cette zone concerne un secteur situé au Nord du centre-ville. Sur ce secteur, les équipements devront être confortés.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est couverte par la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles et une partie de celle-ci est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, et d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle que soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés à la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P, et à défaut de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du présent règlement.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

En cas de baie, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf si ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Des aires de stationnement pour les deux roues devront être aménagées.

ARTICLE UE.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de commerce, de services et de loisirs.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n°07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UX.2.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle que soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés à la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P, et à défaut de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du présent règlement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans le cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux peuvent être exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport l'une des voies et le retrait minimum par rapport à la deuxième voie sera de 2.50 m.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- les annexes à une construction.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition qu'une distance minimale de 4 mètres sépare deux façades dont l'une au moins des façades comprend une baie. Toutefois cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111 - 50 du Code de l'urbanisme. Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas des équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

1 - Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 – Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3 – Publicité et enseignes :

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments doivent faire l'objet d'une étude globale argumentée dans le volet paysager du permis de construire. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère. Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

4 - Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront masquées par un acrotère dans le plan de la façade. Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles, dans une gamme du ton brun clair au ton tuile vieillie, et ne pas porter atteinte au caractère des sites, des paysages naturels ou urbains.

5 - Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs.

Les enduits blancs purs sont interdits.

Les matériaux brillants et les couleurs « criardes » sur de grandes surfaces sont interdits.

Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL.

Les façades devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

6- Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme comprise entre 1,40 m (hauteur courante) et 2 m.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est limitée à 2 mètres.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

7 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UX.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

1 - Principes :

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers comme indiqué à l'article UX.13.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Besoins en stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ou d'ateliers (activités artisanales, industrielles et technologiques) ;
- 1 place pour 200 m² surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs ;
- 1 place par chambre d'hôtel, plus 1 place pour autocar pour 50 chambres ;
- 1 place pour 40 m² surface de plancher de commerces ou de services et une place de stationnement pour vélos pour 100 m² de surface de vente. Au-delà, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement ;

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnements spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

Il n'est pas fixé de norme pour les équipements collectifs d'intérêt général.

3 – Localisation :

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

Véhicules utilitaires

Le stationnement des poids lourds sur le terrain ne pourra être implanté, sauf impossibilité technique, dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques internes à la zone ; il sera localisé soit à l'arrière des bâtiments, soit latéralement. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement des poids lourds dans l'unité foncière, il pourra être exigé l'aménagement aux frais du pétitionnaire de stationnements le long des voies publiques.

Dans le cas d'activités de stockage et de distribution, une aire d'accueil des poids lourds à l'entrée du terrain devra être exigée. Il conviendra d'éviter toute gêne pour les autres types de stationnements.

□ **Véhicules du personnel et des visiteurs**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans ces mêmes marges de reculement, sous les conditions de paysagement de l'article UX.13.

4 - Stationnement pour personnes handicapées :

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès aux constructions.

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les clôtures en bordure des voies doivent être doublées de plantations.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage et bordées d'une haie arbustive d'une hauteur de 0,5 à 0,8 mètres tous les quatre emplacements.

Les marges de recul non utilisée pour le stationnement ou la voirie devront être plantées.

Le stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments doit être masqué par des plantations.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en partie plantés, sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par 100 m².

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha, monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra et ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa,guinea et mas*)
- le chèvrefeuille des bois
- l'if (*taxus baccata*),
- les génévriers (*juniperus communis, ect...*).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier
- Poirier
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avelana*)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (*Sorbus arian aucuparia...*) et alisiers (*Sorbus torminalis*)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le *Prunus laurocerasus*),
- les *pyracantha* (divers),
- le mahonia

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,70.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I – Dispositions propres à la zone AU

Chapitre II – Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre III – Dispositions propres à la zone A

Chapitre IV – Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général, dans le cadre d'un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Les conditions d'aménagement et d'équipement sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La desserte interne des secteurs de la zone devra être conforme aux principes de liaison figurés aux plans 5.1. et 5.2. du P.L.U.

Cette zone concerne :

- un secteur situé au lieudit les Loges,
- un secteur situé le long de la Rue de Libernon,
- un secteur situé Route de Férolles.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du présent P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 qui stipule en son 7° que : *les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités de commerce ou d'artisanat,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière,
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexes du P.L.U, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.
- Les constructions à usage d'habitation et/ou d'équipements collectifs d'intérêt général, sous réserve de faire partie d'un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Au lieudit les Loges :

Le raccordement avec les voies existantes devra faire l'objet d'un aménagement sécuritaire.

La desserte interne de ce secteur devra être conforme aux principes de liaison illustrés au plan 5.2. du PLU.

Les principales voies de desserte interne de ce secteur devront intégrer des voies de déplacements doux.

Les accès riverains sur la RD 33 sont interdits.

Le long de la rue de Libernon :

Les travaux à réaliser pour l'aménagement de façade sur la voie existante intégrera l'aménagement du fossé existant et la prise en compte des circulations douces et du stationnement des véhicules.

Le long de la Route de Férolles :

Les principales voies de desserte interne de ce secteur devront intégrer des voies de déplacements doux. Elles devront respecter le principe de desserte inscrit au plan graphique du PLU.

ARTICLE AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial, s'il existe.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 4 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 35%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente. Lorsqu'une construction annexe est adossée à un mur existant, elle ne devra pas dépasser ce dernier ou une solution pour l'intégration harmonieuse du bâtiment sera étudiée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Toitures

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Les bâtiments annexes de faibles dimensions peuvent comporter des toitures terrasses ou des toitures à un seul versant à faible pente (20° minimum) et celles-ci peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge vieillie, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public immédiat.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, de l'ardoise ou du zinc, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Les garages auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm.

De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Des modèles de lucarnes sont présentées à la fin du présent article.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0.8 mètre.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions anciennes du voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façade ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau. Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.

Il pourra être imposé pour des raisons techniques un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

A l'alignement de la voie de desserte, les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant le 1/3 de la hauteur),
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

A l'alignement de la voie de desserte et en limite séparative, sont interdits :

- les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

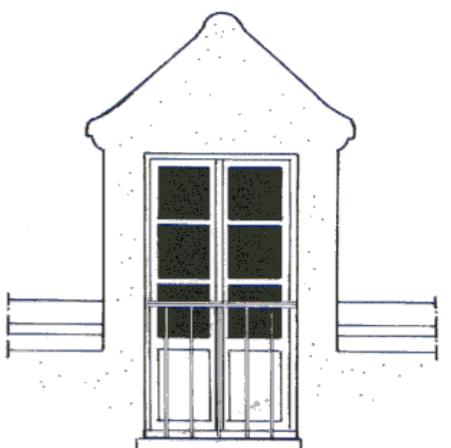
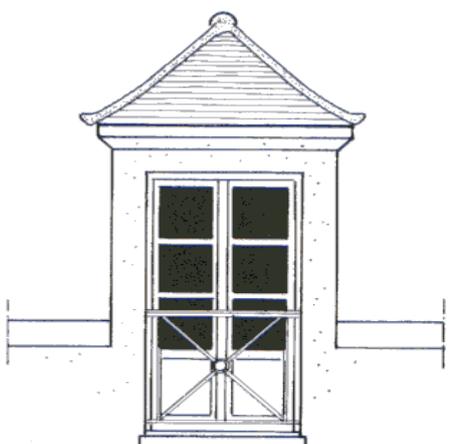
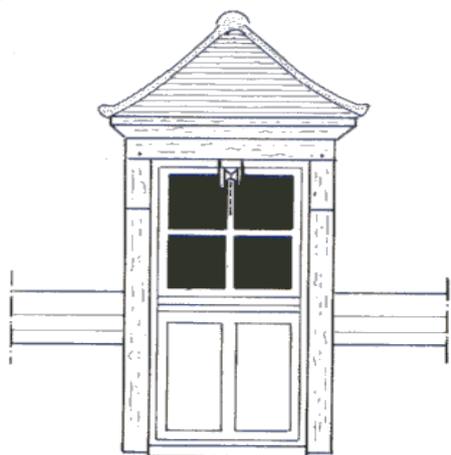
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Modèles de lucarnes :

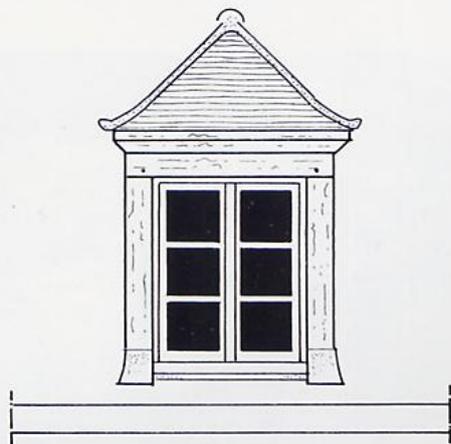
Lucarnes engagées dans le mur

Échelle : 2 cm/m

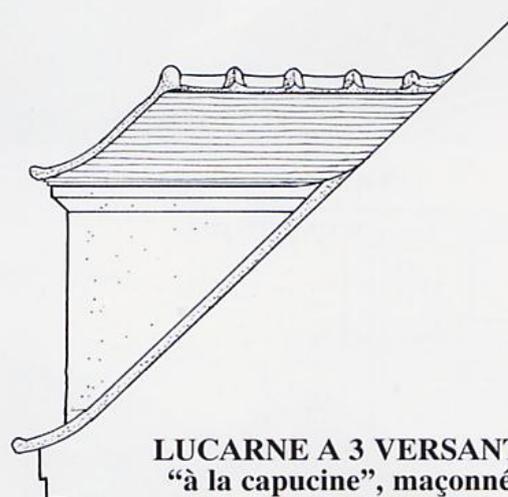
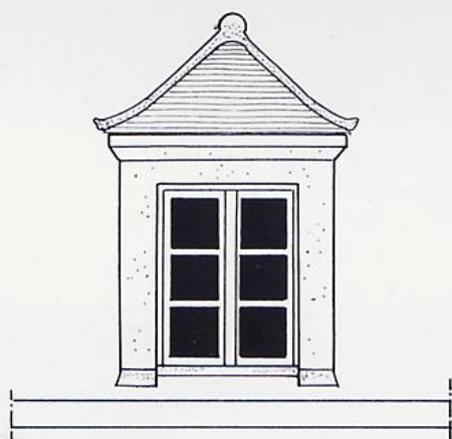


Lucarnes sur versant de toiture

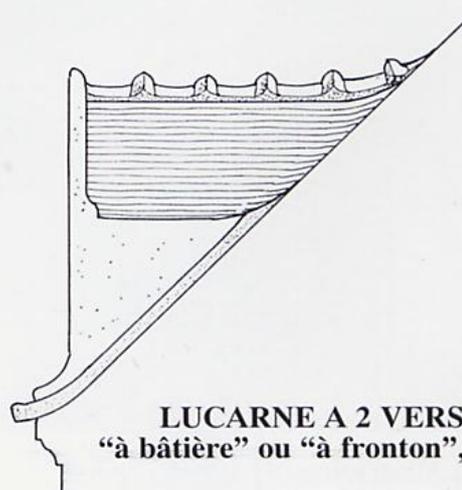
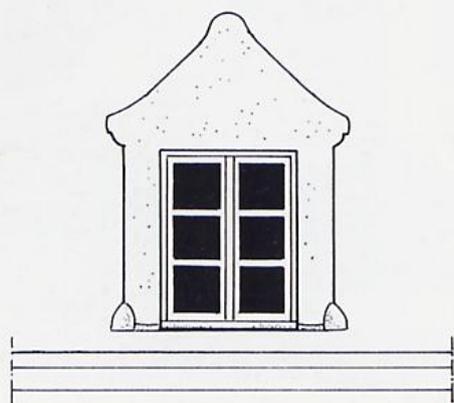
Échelle : 2 cm/m



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée



LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton", maçonnée

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article, identifiable sur les lieux par un traitement de surface spécifique.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf si ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

D'une manière générale, chaque opération devra faire l'objet d'une étude spécifique intégrant les mesures à apporter pour répondre au besoin en stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant (surface de salle).

ARTICLE AU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha*, *monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra* et *ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa,guinea* et *mas*)
- le chèvrefeuille des bois
- l'if (*taxus baccata*),
- les genévriers (*juniperus communis*, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier

- Poirier
- Charme (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avelana)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (Sorbus arian aucuparia...) et alisiers (Sorbus torminalis)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- les pyracantha (divers),
- le mahonia

Les éléments remarquables identifiés :

En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les arbres repérés comme éléments remarquables du paysage sur les documents graphiques doivent être conservés dans leur durée normale de vie, au vue de leur état sanitaire. A l'issue de leur durée normale de vie, ils seront remplacés préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

Au lieudit les Loges :

La liaison de la voie de desserte principale avec la Rue de Bouleurs, si elle n'est pas réalisée pour les véhicules automobiles, devra au moins l'être pour les circulations douces.

Sur la zone AU située à l'intersection de la Route de Férolles et de la Rue Tirechappe :

L'aménagement de la zone devra comprendre un espace paysagé arboré le long de la Rue Tirechappe.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,3.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

TITRE III

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat et de l'activité, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La desserte interne des secteurs de la zone devra être conforme aux principes de liaison figurés aux plans graphiques du P.L.U.

Cette zone concerne :

- un secteur situé au lieudit le Fresne,
- un secteur situé au lieudit le dessus des Baulnes,
- un secteur situé au lieudit la Couture.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n°07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées sous condition.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Une extension modérée, l'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE IIAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Des bâtiments de corps de fermes ont été identifiés au titre de l'article R.123.12 2°.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude « Electricité établissement des canalisations électriques ».

Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de zone de bruit « C » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé par arrêté préfectoral du 12/07/1984.

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites et monuments naturels.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles et une partie de celle-ci est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé, une bande inconstructible de 50 mètres, hors sites urbains constitués, est repérée aux plans graphiques du PLU.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés aux plans graphiques du PLU au titre de l'article R.123-12 2°, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans le cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les ouvrages électriques haute et très haute tension à condition d'être situés dans le secteur concerné par la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent

permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. 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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'assiette de la construction future.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

Pour les hangars agricoles, la hauteur totale est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les dispositions suivantes pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111 - 50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

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

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Tout permis de construire ou d'aménager pourra être refusé si les conditions de sécurité des accès ou l'insertion paysagère des bâtiments sont insatisfaisantes.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et comporter une toiture à deux versants ou plus. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Quand les toitures sont couvertes par de la tuile de pays plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, la pente sera comprise entre 40 et 45°.

Par ailleurs les toitures à très faible pente (20°), et les toitures terrasses (à condition d'être végétalisées) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton rouge vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Pour les annexes isolées les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli, ou tout autre matériau ayant l'aspect de ces matériaux. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Les garages isolés auront de préférence un toiture quasi plate ou végétalisée.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation.

Les lucarnes à jouées obliques et les lucarnes rampantes sont interdites.

La somme de la largeur des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit doivent être de petite taille et dans le plan du toit.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les imitations de matériaux de type traditionnel sont interdites.

Sont interdits, les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1.5 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3.5 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, est interdit :

- les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...)

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf s'ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha, monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra et ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sanguinea et mas*)
- le chèvrefeuille des bois
- l'if (*taxus baccata*),
- les genévriers (*juniperus communis, ect...*).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier
- Poirier
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avelana*)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (*Sorbus arian aucuparia*...) et alisiers (*Sorbus torminalis*)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le *Prunus laurocerasus*),
- les *pyracantha* (divers),
- le mahonia

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone est divisée en six sous-secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf :

- Le secteur Na qui est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
- Le secteur Nb qui ne permet que des extensions modérées ou des annexes
- Le secteur Nc qui correspond au secteur affecté aux activités de camping et caravanage
- Le secteur Nd qui correspond aux abords château de la Chapelle
- Le secteur Ne qui concerne le golf et les bâtiments liés à son fonctionnement.
- Le secteur Nf qui concerne l'emprise de l'activité golfique située sur le lieu-dit « Les Bruyères ».

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites et monuments naturels.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

La zone est concernée par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles et une partie de celle-ci est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude « Electricité établissement des canalisations électriques ».

Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de zone de bruit « C » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé par arrêté préfectoral du 12/07/1984.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (délibération du Conseil Municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du conseil municipal n° 07/2007 du 10/10/2007).

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle que soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé, une bande inconstructible de 50 mètres, hors sites urbains constitués, **est repérée aux plans graphiques du PLU.**

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés à la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P, et à défaut de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application du présent règlement.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires paysagées de stationnement liées à l'accueil du public.

- Les hangars à animaux peuvent être édifiés sous réserve d'être réalisés en bois étuvé traité à cœur.
- La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans le cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les ouvrages électriques haute et très haute tension à condition d'être situés dans le secteur concerné par la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

ZONES INONDABLES : VOIR PIECES 7.8. DU PLU - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

Dans le secteur Nb :

- Une extension modérée, l'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.

Dans le secteur Nc :

- L'exploitation du terrain de camping et caravanage, selon les conditions fixées par les arrêtés préfectoraux.
- Les constructions d'hébergement léger de loisir.
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour le gardiennage et le fonctionnement du camping.
- Les bâtiments annexes nécessaires à l'hygiène, aux services indispensables à cette activité de loisir, et les installations pour des activités sportives.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions liées à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement du public pour l'activité de congrès ou séminaires de formation, pour l'hôtellerie-résidence de tourisme et pour la résidence hôtelière à temps partagé.

Dans le secteur Ne :

L'extension modérée des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les installations nécessaires au traitement des eaux usées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, eu égard à son environnement naturel.

Dans le secteur Nf :

Les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité, à l'hygiène au gardiennage, aux locaux techniques liés aux fonctions d'accueil et de services, sous réserve que la surface de plancher totale ne dépasse pas 750 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. 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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les systèmes de récupération et réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent envisager soit leur évacuation dans ledit réseau, soit une infiltration sur le terrain.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait un minimum de 6 mètres est imposé.

Cette distance est portée à :

- 30 mètres par rapport à l'emprise de la RD 934,
- 20 mètres par rapport à l'emprise du CD 21,
- 15 mètres par rapport à l'emprise de la limite du domaine ferroviaire sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité.

Une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil ne respectant pas les règles énoncées ci-avant sera autorisée, lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction dans le bâti existant.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment :
 - les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
 - les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment :
 - les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
 - les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas, sur l'assiette de la construction future.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges mitoyennes existantes.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R.111-50 du Code de l'urbanisme. Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Tout permis de construire ou d'aménager pourra être refusé si les conditions de sécurité des accès ou l'insertion paysagère des bâtiments sont insatisfaisantes.

Toitures

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40 degrés.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Quand les toitures sont couvertes par de la tuile de pays plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les bâtiments annexes de faibles dimensions peuvent comporter des toitures terrasses ou des toitures à un seul versant à faible pente (20° minimum) et celles-ci peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge vieillie, de l'ardoise ou du zinc.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, de l'ardoise ou du zinc, en rappel de la couleur de la toiture de la construction principale.

Les garages auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm, sauf caractère technique liés à la sécurité des occupants.

Des modèles de lucarnes sont présentés à la fin du présent du présent article.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions ancienne du voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les antennes paraboliques seront localisées, de préférence, de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Les parements extérieurs des hangars à animaux doivent être réalisés en bois étuvé traité à cœur.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Il pourra être imposé en cas de raison technique, un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

Sur l'alignement la hauteur des clôtures doit être équivalente à celle des clôtures avoisinantes.

A l'alignement des voies de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3.5 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale sont interdites :

- les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

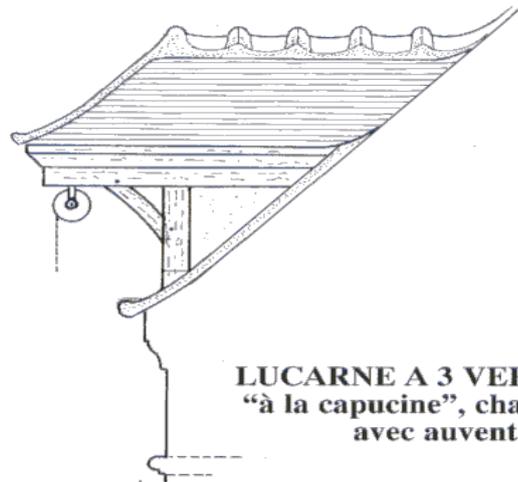
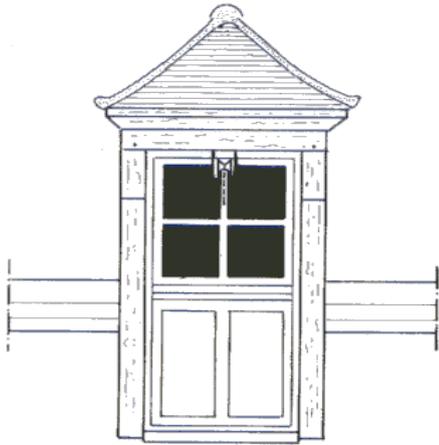
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

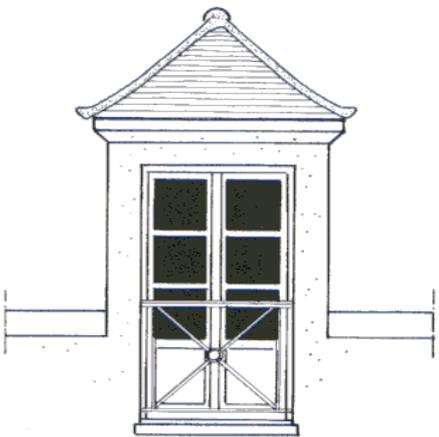
Types de lucarnes :

Lucarnes engagées dans le mur

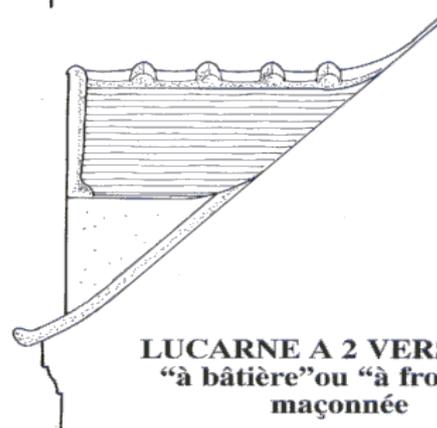
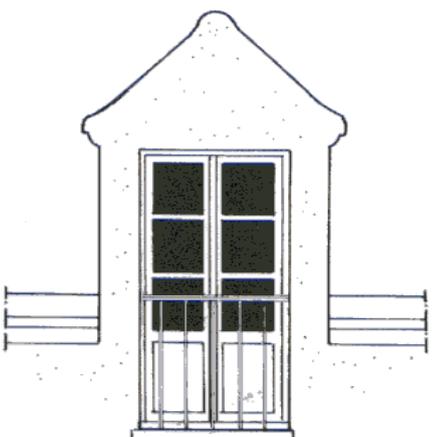
Échelle : 2 cm/m



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée
avec auvent**



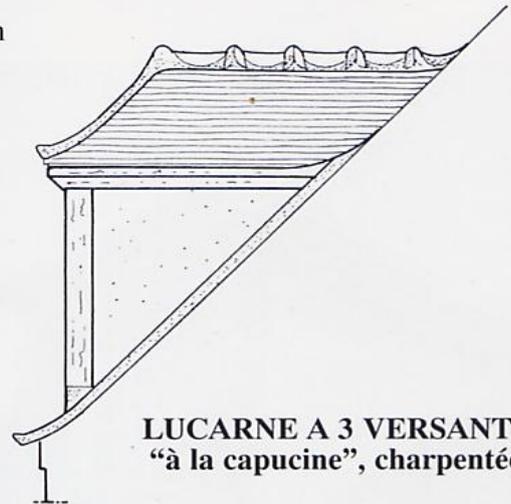
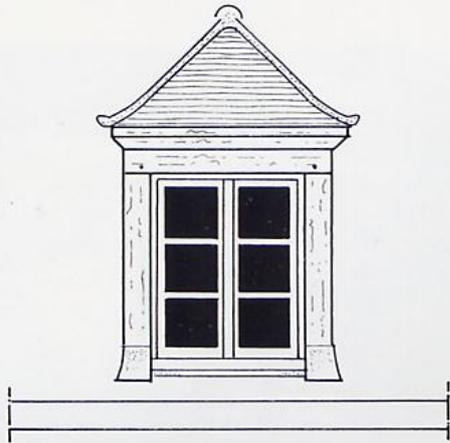
**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée**



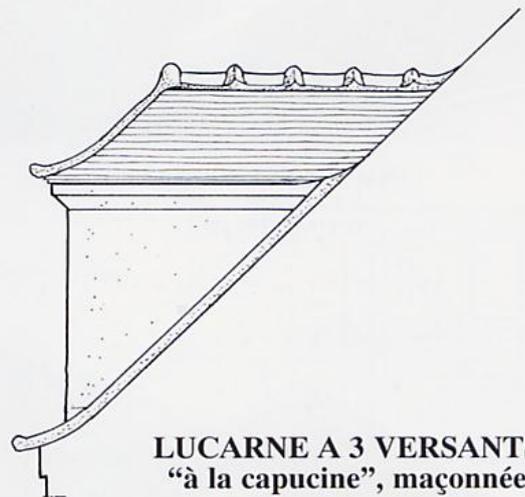
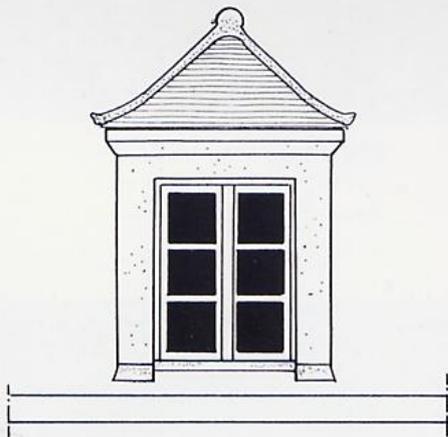
**LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton"
maçonnée**

Lucarnes sur versant de toiture

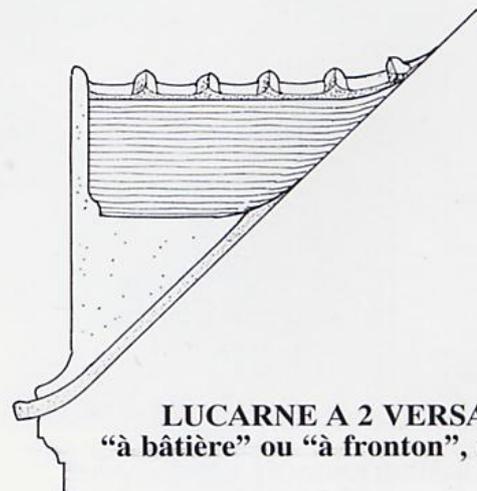
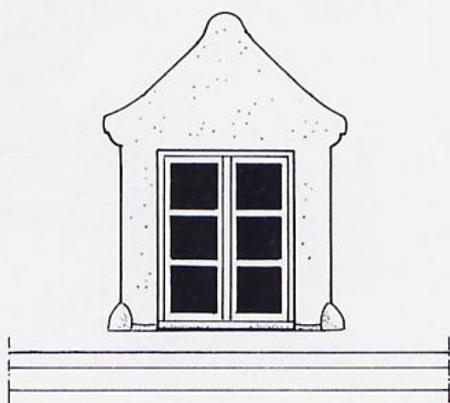
Échelle : 2 cm/m



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée**



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée**



**LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton", maçonnée**

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf s'ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les garages et aires de stationnement devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les obligations imposées par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) doivent être respectées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des

différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes :

- les épinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (*Ilex aquifolium*),
- les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...)
- les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers
- le prunellier (*Prunus spinosa*),
- les aubépines (*crataegus oxycantha*, *monogyna*),
- le lierre (*Hedera helix*),
- les sureaux (*Sambucus nigra* et *ebulus*),
- les Cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sanguinea* et *mas*)
- le chèvrefeuille des bois
- l'if (*taxus baccata*),
- les genévriers (*juniperus communis*, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques :

- Aulne
- Bouleau
- Cerisier
- Poirier
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (*Sorbus arian aucuparia*...) et alisiers (*Sorbus torminalis*)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le *Prunus laurocerasus*),
- les *pyracantha* (divers),
- le mahonia

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs Na et Nb :

Il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur Nc :

Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 0.03.

Dans le secteur Nd :

Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 0.08.

Dans les secteurs Ne et Nf :

Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 0.02.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité. Néanmoins, pour les routes départementales, le gestionnaire de la voirie est le Conseil Général.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à

tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.7. du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en

considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

**ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

**LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Article *R111-2 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article *R111-15 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

SOUS-SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Article *R111-21 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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