

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## ANDREZEL

### MODIFICATION

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 5 décembre 2006	prescrite le :
arrêtée le : 28 août 2007	arrêtée le :
approuvée le : 2 juin 2008	approuvée le :
modifiée le : 15 septembre 2011	modifiée le :
révision simplifiée le :	
mise à jour le :	

PIECE N° 4

RÈGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 septembre 2011

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 BCUVELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3	- Division du territoire en zone	
Article 4	- Adaptations mineures	
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	
Article 6	- <i>Rappels de textes</i> .....	5
Article 7	- <i>Reconstruction après sinistre</i> .....	5

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	24

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU .....	30
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2 AU .....	37
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A .....	39
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N .....	46

TITRE IV - DEFINITIONS et annexes .....	52
---	----

\*

\* \*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'ANDREZEL.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 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 P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

##### Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les zones de périmètres sensibles ;

- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones agricoles ou naturelles (dites zones AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics soumis aux dispositions des articles L.123.17 et L.230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 9) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA      référée au plan par l'indice      UA.
- la zone UB      référée au plan par l'indice      UB.
- la zone UE      référée au plan par l'indice      UE.

4 - Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU      référée au plan par l'indice      1 AU
- la zone 2AU      référée au plan par l'indice      2 AU
- la zone A        référée au plan par l'indice      A
- la zone N        référée au plan par l'indice      N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. 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 conditions particulières

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- 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 de propriété
- 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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

#### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

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

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

### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des équipements hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'équipement hydraulique.

#### **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

1 - *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).*

2 - *Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.*

3 - *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.O.S. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.*

4 - *Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.*

5 - *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.*

6 - *Le stationnement des caravanes isolées est réglementée par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.*

7 - *L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.*

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

#### **ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

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

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

\*

\*

\*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Art. R. 123-5* - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre traditionnel,
- Zone UB : quartiers périphériques
- Zone UE : équipements collectifs

\*

\*

\*

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services. Les dispositions du présent règlement visent à pérenniser les caractéristiques morphologiques (implantations, hauteur) et typologiques (aspect architectural) du bâti existant, sans toutefois empêcher l'évolution souhaitable du centre ancien.

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

##### ARTICLE UA . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Les occupations et utilisations du sol non interdites et non mentionnées à l'article UA.2 ci-dessous sont réputées autorisées sans condition.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, hormis les cas visés à l'article UA.2 (§ 3).
- Les constructions à usage de salle de spectacles.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières et les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

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

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

###### 2 - Sont notamment admises, hormis les cas visés au paragraphe 3 ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de services, de bureaux, et d'hébergement hôtelier, chambres d'hôtes et gîtes ruraux, ainsi que les annexes liées à ces constructions.

###### 3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

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

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, classées ou non au titre de la législation sur les installations classées, à condition :
  - . que les besoins en infrastructure de VRD (voirie et réseaux divers) ne soient pas augmentés de façon significative ;
  - . que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination), et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA . 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou à une cour commune, existante à la date d'approbation du P.L.U., ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra se faire directement par une *façade sur rue*, d'une largeur au moins égale à 15 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

La *façade sur rue* d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

*Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.*

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UA . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**Eaux usées :**

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 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. Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

### **Eaux pluviales :**

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

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

### **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE UA . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
  - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> par propriété ;
  - les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes dans la limite du C.O.S autorisé.

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

- Aucune construction principale nouvelle ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 45 mètres définie par rapport à l'alignement actuel des voies publiques et des cours communes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Au-delà de la bande définie ci-dessus, les annexes de plus de 3,5 mètres de haut seront toutefois autorisées si elles présentent une toiture à au moins deux versants.

En outre, les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent s'implanter soit à l'alignement, soit dans le même prolongement visuel qu'un bâtiment ou un mur de clôture édifié sur la limite séparative commune avec une parcelle adjacente, s'il en existe.

En cas de reculement, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par un mur de clôture en maçonnerie, édifié suivant les dispositions de l'article UA.11.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Dans l'ensemble de la zone il n'est pas fixé de règle pour :
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles doivent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

- La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En cas de façade aveugle, une marge de recul inférieure sera autorisée.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

*Une distance au moins égale à 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.*

#### **ARTICLE UA . 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### **ARTICLE UA . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faîtage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 11 mètres, et 3 niveaux soit R + 1 + Comble aménageable sous-sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et les extensions réalisées dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment et dans la limite du C.O.S autorisé ;
  - ainsi que les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UA . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront constituées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Des pentes de valeurs différentes pourront cependant être autorisées pour les toitures à la Mansart, et si les constructions présentent au moins deux niveaux plus comble.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charretterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Ces dispositions sont aussi applicables pour les constructions à usage d'activités exclusivement, artisanales ou industrielles.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (ton vieilli) ayant l'aspect et la couleur de la tuile petit moule, de 22 unités au m<sup>2</sup> minimum, ou de la tuile de pays de 65 à 80 unités au m<sup>2</sup>.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés, notamment pour les toitures à la Mansart.

Sur alignement, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres.

En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile de pays (65 à 80 au m<sup>2</sup>), un matériau d'aspect identique devra être utilisé.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver les volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Clôtures

Les "cours ouvertes" (absence de clôture) ne sont autorisées que dans les cours communes identifiées au plan de zonage.

Les murs-bahuts sont autorisés, d'une hauteur inférieure à 1 m et surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs-bahuts existants seront conservés et les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris. Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6 (pan coupé).

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## **ARTICLE UA . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### • Construction à usage d'habitation collective

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction, avec au minimum une place par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### • Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, avec au moins une par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### • Constructions à usage d'activité tertiaire

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON sera consacrée au stationnement.

#### • Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m2 de SHON.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de SHON de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de SHON à usage de salle de restaurant.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

- Dispositions diverses:

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UA . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Obligation de planter

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

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

\*

\*

\*

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le C.O.S applicable au secteur est de 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- les constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- la reconstruction, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U qui ne respectent pas les règles énoncées précédemment, ainsi que leur extension dans la limite du volume bâti existant, à l'exclusion des surfaces affectées aux garages couverts.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 ci-dessous, du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

\*

\* \*

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone construite située en périphérie du bourg ancien, à l'entrée Nord du village. Cette zone d'extension a été réalisée sous forme de lotissements et présente ainsi une dominante d'habitat pavillonnaire (logements individuels).

Le règlement tend essentiellement à maintenir les caractéristiques actuelles de la trame parcellaire comme de la densité construite, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site.

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

##### ARTICLE UB . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Néant.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB.2 ci-dessous sont interdites.

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

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

###### 2 - Sont admises, hormis les cas visés au paragraphe 3 ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les constructions, ouvrages et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de services, de bureaux, et d'hébergement hôtelier, chambres d'hôtes et gîtes ruraux, ainsi que les annexes liées à ces constructions.

###### 3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

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

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, classées ou non au titre de la législation sur les installations classées, à condition :
  - . que les besoins en infrastructure de VRD (voirie et réseaux divers) ne soient pas augmentés de façon significative ;
  - . que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination), et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB . 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra se faire directement par une *façade sur rue*, d'une largeur au moins égale à 20 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

La *façade sur rue* d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

*Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.*

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UB . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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 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.

Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

### **Eaux pluviales :**

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

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

### **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE UB . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
  - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> par propriété ;
  - les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes dans la limite du C.O.S autorisé.

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

- Les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès routier principal. Une marge minimale de 7 mètres pourra être imposée au droit des portes de garage.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Dans l'ensemble de la zone il n'est pas fixé de règle pour:
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative. Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles doivent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

- La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En cas de façade aveugle, une marge de recul inférieure sera autorisée.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

*Une distance au moins égale à 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.*

#### **ARTICLE UB . 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment ;

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### **ARTICLE UB . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faîtage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres, et 2 niveaux soit R + Comble aménageable sous-sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 1,00 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et les extensions réalisées dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment et dans la limite du C.O.S autorisé ;
- ainsi que les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UB . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### • Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront constituées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charretterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Ces dispositions sont aussi applicables pour les constructions à usage d'activités exclusivement, artisanales ou industrielles.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (ton vieilli) ayant l'aspect et la couleur de la tuile petit moule, de 22 unités au m<sup>2</sup> minimum, ou de la tuile de pays de 65 à 80 unités au m<sup>2</sup>.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

Sur alignement, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

#### • Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver les volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

#### • Clôtures

Les murs-bahuts sont autorisés, d'une hauteur inférieure à 1 m et surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs-bahuts existants seront conservés et les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées :

- soit par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent,
- soit par des clôtures réalisées sous forme de grilles, grillages, balustrades ou barreaudages, doublés ou non de haies vives.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris. Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6 (pan coupé).

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## **ARTICLE UB . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

## 2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation collective

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m2 de SHON de construction, avec au minimum une place par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, avec au moins une par tranche de 60 m2 de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'activité tertiaire

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON sera consacrée au stationnement.

- Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m2 de SHON.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de SHON de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de SHON à usage de salle de restaurant.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Obligation de planter

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

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UB . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le C.O.S applicable au secteur est de 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U qui ne respectent pas les règles énoncées précédemment, ainsi que leur extension dans la limite du volume bâti existant, à l'exclusion des surfaces affectées aux garages couverts.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 ci-dessous, du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

\*

\* \*

## TITRE II

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

##### ARTICLE UE . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Néant.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-dessous sont interdites.

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

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

###### 2 -- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou non au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE . 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UE . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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 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.

Le rejet des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

##### **Eaux pluviales :**

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

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

#### **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **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 respectant un retrait au moins égal à un mètre.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UE . 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UE . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UE . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront être autorisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés, notamment en façade sur rue.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UE.6 (pan coupé).

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## **ARTICLE UE . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement avec au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

- Constructions à usage de bureaux, publics ou privés, et de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

- Constructions à usage sanitaire, social et hospitalier :

Une surface suffisante sera consacrée au stationnement du personnel, des livraisons et des visiteurs, en fonction du nombre d'employés et du nombre de personnes hébergées.

- Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins une place de stationnement par classe, pour les établissements du premier degré.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

- Dispositions diverses:

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UE . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Obligation de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

##### **ET AUX ZONES NATURELLES**

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

\*

\*

\*

### TITRE III

#### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

• La zone 1 AU est une zone à urbaniser non encore desservie en voirie et réseaux divers, périphérique au village et à vocation résidentielle. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées).

Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément au schéma de composition présenté dans les "orientations d'aménagement".

*Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332.6.1, L.332.9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332.15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite du lotissement situé en vis-à-vis, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

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

##### **ARTICLE 1 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Rappel**

- Néant.

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU.2 ci-dessous sont interdites.

##### **ARTICLE 1 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après,** conformément aux principes de composition présentés dans les orientations d'aménagement :

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

- Les lotissements et opérations groupées à usage principal d'habitation, à condition que ces opérations concernent l'ensemble de la zone, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Au sein de ces lotissements et ensembles de constructions groupés :
  - Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
  - Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, classées ou non au titre de la législation sur les installations classées, à condition :
    - . que les besoins en infrastructure de VRD (voirie et réseaux divers) ne soient pas augmentés de façon significative ;
    - . que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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.

Cet accès devra se faire directement par une *façade sur rue*, d'une largeur au moins égale à 20 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

La *façade sur rue* d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

*Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.*

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les voies créées devront respecter les indications présentées dans les orientations d'aménagement, en termes de principes de tracé et de largeur d'emprise minimale.

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE 1 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

## **2 - Assainissement**

### **Eaux usées :**

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 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. Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

### **Eaux pluviales :**

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

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété privative. Les eaux de ruissellement des parties communes et des voiries seront épurées et régulées dans un ouvrage tel que prévu dans les orientations d'aménagement.

## **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE 1 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

- Pour être constructibles, les lots ou parcelles privatives présenteront une superficie moyenne au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **ARTICLE 1 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès routier principal. Une marge minimale de 7 mètres pourra être imposée au droit des portes de garage.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 1 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

- La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En cas de façade aveugle, une marge de recul inférieure sera autorisée.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

## **ARTICLE 1 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 1 AU . 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE 1 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faîtage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres, et 2 niveaux soit R + Comble aménageable, sous-sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 1,00 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront constituées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charretterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (ton vieilli) ayant l'aspect et la couleur de la tuile petit moule, de 22 unités au m<sup>2</sup> minimum, ou de la tuile de pays de 65 à 80 unités au m<sup>2</sup>.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

Sur la façade située en vis-à-vis de l'alignement, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver les volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Clôtures

Les murs-bahuts sont autorisés, d'une hauteur inférieure à 1 m et surmonté ou non de grilles ou grillages. Les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées :

- soit par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent,
- soit par des clôtures réalisées sous forme de grilles, grillages, balustrades ou barreaudages, doublés ou non de haies vives.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1 AU.6 (pan coupé).

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même

style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## **ARTICLE 1 AU . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### • Lotissements et opérations de constructions groupées

Il sera créé au moins deux places de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, que ce soit en stationnement longitudinal sur voirie interne ou dans les espaces communs, ou en aires de stationnement, réparties sur un ou plusieurs sites dans l'opération.

#### • Construction à usage d'habitation collective

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction, avec au minimum une place par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### • Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, avec au moins une par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### • Constructions à usage d'activité tertiaire

Une surface au moins égale à 60 % de la SHON sera consacrée au stationnement.

- Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Dispositions diverses:

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Obligation de planter

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

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Des espaces verts, paysagés et aménagés conformément aux principes de localisation, d'emprise et de circulations présentés dans les orientations d'aménagement, seront réalisés par les aménageurs de la zone, au titre des équipements propres à l'opération.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le C.O.S applicable au secteur est de 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

\*

\*

\*

### TITRE III

#### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme du village. Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa situation en vis-à-vis des extensions programmées à court terme, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU.

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

##### ARTICLE 2 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Néant.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.

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

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

##### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

##### ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

##### ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

**ARTICLE 2 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

**ARTICLE 2 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 2 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\* \*

### TITRE III

#### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone naturelle constituée essentiellement par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de cultures ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations, en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique qui leur est nécessaire.

Le règlement vise en outre à faire bénéficier les sièges d'exploitation agricole des dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, rappelées ci-dessous, en identifiant les bâtiments qui pourront connaître un changement de destination.

*« Article L. 123-3-1. - Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

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

##### ARTICLE A . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 ci-dessous sont interdites.

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

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

- La zone A est concernée par le Pipeline de l'Île-de-France. Dans la zone des premiers effets létaux, il ne pourra être implanté aucun nouvel établissement recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base. En outre, dans la zone des effets létaux significatifs, aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ne sera autorisé.

Les densités suivantes seront respectées : densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 30 personnes, sans logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite, pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A. Densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

- La zone A est concernée par des canalisations de gaz :
  - a) Sont proscrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme : catégories 1, 2 et 3 ; autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
  - b) Sont proscrites en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme : catégories 1, 2 et 3.
  - c) Dans les trois zones de dangers : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à construire.
- Les constructions à usage agricole ou équestre, si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U, à moins que des gênes liées au voisinage, ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les constructions et installations nécessaires : à la mise en oeuvre et l'exploitation des captages d'eau potable, au transport du gaz, aux lignes de distribution et de transport d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des forages pétroliers.
- Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition que les sinistres et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, la réaffectation des bâtiments désignés sur les documents graphiques comme « bâtiments agricoles pouvant connaître un changement de destination », pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou pour des activités de tourisme rural (chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes ruraux, ferme-auberge, etc.) et d'artisanat, ainsi que pour le logement, dans la limite de trois logements par exploitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans les limites suivantes :
  - toutes dispositions seront prises pour que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante ;
  - les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés ;
  - les principales caractéristiques architecturales des bâtiments seront conservées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor ;
  - les principales caractéristiques morphologiques d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant seront respectées.

- Les constructions annexes, accolées ou non, aux bâtiments principaux qui sont nécessaire à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder 5 % de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation existants à la date de l'approbation du présent P.L.U.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A . 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE A . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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 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. Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

##### **Eaux pluviales :**

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

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

#### **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **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 pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

*Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 619.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE A . 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faîtage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 11 m, et 3 niveaux soit R + 1 + Comble aménageable, sous-sol éventuel non compris, si la géologie du terrain le permet.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 1,00 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne devra pas excéder celle du plus haut des bâtiments existants ou situés à proximité immédiate, sauf en ce qui concerne les installations et constructions telles que les silos, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront constituées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Des pentes de valeurs différentes pourront cependant être autorisées pour les toitures à la Mansart, et si les constructions présentent au moins deux niveaux plus comble.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charretterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole présenteront une ou plusieurs pentes, de 20 ° minimum.

Les toitures à pentes, des constructions à usage d'habitation et des bâtiments d'exploitation édifiés en matériaux traditionnels, seront recouvertes de tuiles (ton vieilli) ayant l'aspect et la couleur de la tuile petit moule, de 22 unités au m<sup>2</sup> minimum, ou de la tuile de pays de 65 à 80 unités au m<sup>2</sup>.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés, notamment pour les toitures à la Mansart.

En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile de pays (65 à 80 au m<sup>2</sup>), un matériau d'aspect identique devra être utilisé.

La réfection à l'identique des toitures de toute construction est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver les volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Clôtures

Les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## **ARTICLE A . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### • Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, avec au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### • Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

#### • Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON à usage de salle de restaurant et par chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

#### • Dispositions diverses:

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE A . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Espaces boisés classés :

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

- Obligation de planter

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

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\*

\*

### TITRE III

#### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone essentiellement naturelle qu'il convient de protéger contre le développement de l'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent (parc boisé du château d'Andrezel ; bois du Boulay).

Cette zone comporte quatre secteurs :

- la zone N proprement dite, qui protège le parc boisé du château d'Andrezel et le bois du Boulay,
- le secteur N a, qui identifie les corps de fermes ou parties de corps de fermes pouvant muter,
- le secteur N h, qui concerne les "grandes propriétés" et les maisons isolées de l'agglomération,
- le secteur N c, où les constructions annexes et dépendances sont autorisées.

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

##### ARTICLE N . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

###### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 ci-dessous sont interdites.

##### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

###### 1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

- La zone N est concernée par le Pipeline de l'Île-de-France. Dans la zone des premiers effets létaux, il ne pourra être implanté aucun nouvel établissement recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base. En outre, dans la zone des effets létaux significatifs, aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ne sera autorisé.

Les densités suivantes seront respectées : densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 30 personnes, sans logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite, pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A. Densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

- La zone N est concernée par des canalisations de gaz :

a) Sont prosrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme : catégories 1, 2 et 3 ; autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont proscrites en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme : catégories 1, 2 et 3.

c) Dans les trois zones de dangers : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

### • Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

- Les clôtures nécessaires aux constructions existantes ou autorisées.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant les prescriptions des articles 3 à 13 ci-dessous, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale et que le nouveau bâtiment respecte les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâtiment d'origine.

### • Dans le secteur N a :

- La réaffectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou pour des activités de tourisme rural (chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes ruraux, ferme-auberge, etc.) et de commerce, d'entrepôts ou d'artisanat, ainsi que pour le logement, dans la limite de trois logements par exploitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces changements de destination sont autorisés dans la limite du volume construit existant à la date d'approbation du présent P.L.U et dans les limites suivantes :

- toutes dispositions seront prises pour que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante ;

- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés ;

- les principales caractéristiques architecturales des bâtiments seront conservées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor ;

- les principales caractéristiques morphologiques d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant seront respectées.

- Les constructions annexes, accolées ou non, aux bâtiments principaux qui sont nécessaire à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder 5 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du présent P.L.U.

### • Dans le secteur N h :

- L'aménagement, sans changement de destination, et l'extension des constructions de toutes natures existantes, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions annexes, accolées ou non, aux bâtiments existants, à condition qu'elles s'intègrent, par leur architecture et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder, par propriété, 15 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation du présent P.L.U, en sus des 15 % autorisés pour la construction principale.

- *Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, dans la limite d'emprise au sol fixée à l'article N.9.*

### • Dans le secteur N c :

- Les constructions annexes aux propriétés situées dans une zone constructible ; ces annexes seront non affectées à l'habitation ou à l'activité, et autorisées dans les limites suivantes, sans possibilité de changement de destination :

- l'emprise au sol sera limitée à 40 m<sup>2</sup> au total par propriété existante à la date d'approbation du présent P.L.U, pour les constructions légères, telles que box à chevaux ou abris de jardins,

- l'emprise au sol sera limitée à 50 m<sup>2</sup> au total par propriété existante à la date d'approbation du présent P.L.U, pour les constructions en dur, telles que les garages et les remises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N . 3 - ACCES ET VOIRIE**

• 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE N . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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 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.

##### **Eaux pluviales :**

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

#### **3 - Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **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 extensions et annexes autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

- Les extensions et annexes autorisées pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparatives.

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

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE N . 9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans les secteurs Na, Nh et Nc :

*Les emprises au sol autorisées, pour les extensions et les annexes, sont définies à l'article N2 2.*

- En outre, dans le secteur Nc :

*L'emprise au sol des constructions neuves et annexes autorisées à l'article N2 ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.*

## **ARTICLE N . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faîtage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des extensions et annexes autorisées ne devra pas excéder celle du plus haut des bâtiments existants ou situés à proximité immédiate sauf en ce qui concerne les installations et constructions telles que les silos, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile de pays (65 à 80 au m<sup>2</sup>), un matériau d'aspect identique devra être utilisé.

La réfection à l'identique des toitures de toute construction est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

- Clôtures

Les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

- Dispositions diverses

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une *extension* à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, le nouveau bâtiment respectera les caractéristiques, architecturales et d'implantation, du bâtiment d'origine.

- Les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments existants, doivent respecter, par leur architecture et leurs coloris, les caractéristiques des constructions principales.

## **ARTICLE N . 12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, avec au moins une par tranche de 60 m2 de SHON.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m2 de SHON.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de SHON de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de SHON à usage de salle de restaurant et par chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

- Dispositions diverses:

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE N . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Espaces boisés classés :

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

- Obligation de planter

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

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\*

\*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - 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" (annexe 5D) 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.

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette 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 hors œuvre nette 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 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.

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.

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage

public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - 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. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant 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. - 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. - 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'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. - 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."

#### 4 - 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 hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

#### 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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'alignement.

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 1er et II du titre 1 er 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 d'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 mais où ce plan n'a pas encore été approuvé, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963;
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-4 à L.421-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

#### 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

#### 7 - 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.

-----  
ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR  
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à 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.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)  
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

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 coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat 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.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

-----  
**Les textes du règlement national d'urbanisme**

**Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007**, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - 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.

Art. R. 111-4. - 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.

Art. R. 111-15. - 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 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - 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.

## **Les textes relatifs aux principales participations**

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
  - a) Abrogé
  - b) Abrogé
  - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
  - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
  - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
  
- 2°
  - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
  - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
  - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
  - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
  - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
  
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

### ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

#### ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des

équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

#### **ARTICLE L. 332-15**

*L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*

*Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.*

*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

*En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.*

*L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.*

#### **Article L123-1-1**

*Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.*

*En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.*

*Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.*

*Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.*

*Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.*

#### **Article L127-1**

*Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.*

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

#### **Article L128-1**

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.*

*Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.*

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

**Article L128-2**

*La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L. 128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue au premier alinéa est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.*

*Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.*

\*

\*

\*

---

---

**PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE**

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTÉRIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

**VU** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

**VU** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**VU** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

**VU** l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**VU** les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

**VU** l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

## A R R E T E

**Article 1** : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 2** : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3** : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4** : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5** : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6** : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

**POUR AMPLIATION**

Pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau,

  
Dominique OTTAVI



Melun, le 19 MAI 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.

## ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIÈRE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAU
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS
- CHELLES
- CHESY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIÈRE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN

- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JULLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT
- MORCERF
- MORTERY
- MOUROUX
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- QUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAUT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENROY
- VILLIERS EN BIÈRE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

POUR LA RÉDACTION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



*[Signature]*  
Mme Ottavi

Vu pour être annexé à l'annexe  
préfectoral n° 99 DAI ACV 102  
en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

## ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de ANDREZEL	Délimitation du tronçon						
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)
Nationale 19	20	+ 540	22	+ 610	3	100	

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau

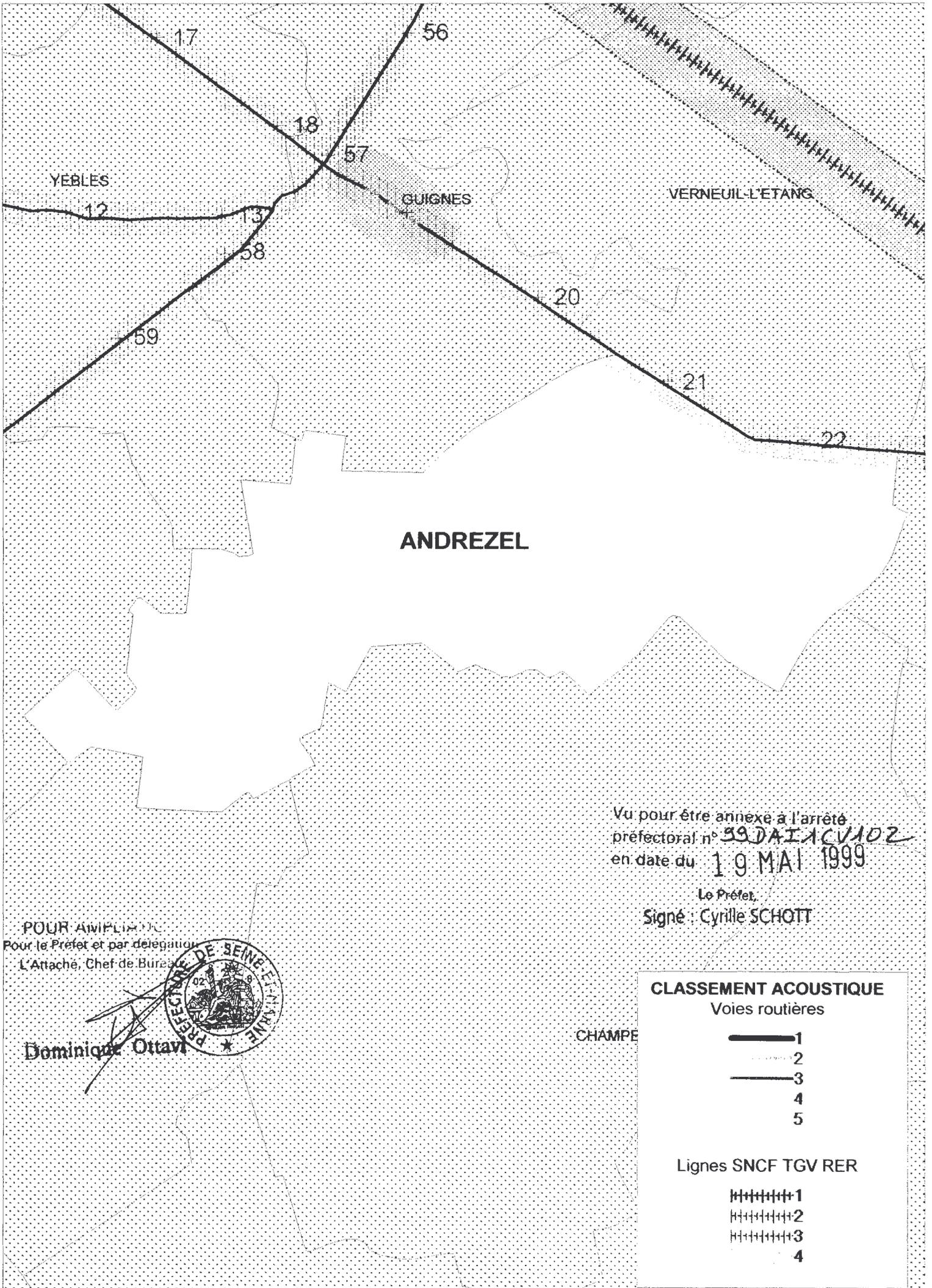


Dominique Ottavi

Vu pour être annexe à l'arrêté  
préfectoral n° 99DA10102  
en date du 19 MAI 1999  
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 : PLAN



Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral n° 39 DAIACV102  
 en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,  
 Signé : Cyrille SCHOTT

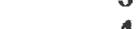
POUR AMPLIFICATION  
 Pour le Préfet et par délégation  
 L'Attaché, Chef de Bureau

*Dominique Ottavi*  


CHAMPE

**CLASSEMENT ACOUSTIQUE**

Voies routières

-  1
-  2
-  3
-  4
-  5

Lignes SNCF TGV RER

-  1
-  2
-  3
-  4