

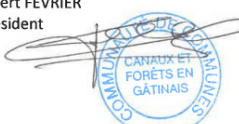


# 4 - RÈGLEMENT LITTÉRAL

## RÈGLEMENT LITTÉRAL

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

<b>ARRÊT N°1</b>	<b>DOCUMENT ARRÊTÉ</b>
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 18 JANVIER 2022
	
<b>ARRÊT N°2</b>	<b>DOCUMENT ARRÊTÉ</b>
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 14 JUIN 2022
	
<b>APPROBATION</b>	<b>DOCUMENT APPROUVÉ</b>
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 11 AVRIL 2023
	



# SOMMAIRE

## Dispositions générales communes à toutes les zones.....5

- 1 ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ..... 5
- 2 ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS ..... 5
- 3 ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 8
- 4 ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES ..... 10

## Dispositions applicables à la zone Ua ..... 15

- 1 Paragraphe Ua1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité .....15
- 2 Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 18
- 3 Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux .....28

## Dispositions applicables à la zone Ub ..... 31

- 1 Paragraphe Ub1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité .....31
- 2 Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 34
- 3 Paragraphe Ub3 : Equipement et réseaux ..... 46

## Dispositions applicables à la zone Uc .....48

- 1 Paragraphe Uc1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité .....48
- 2 Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....51
- 3 Paragraphe Uc3 : Equipement et réseaux ..... 63

## Dispositions applicables à la zone Uh ..... 65

- 1 Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité ..... 65

## Dispositions applicables à la zone Uj ..... 81

- 1 Paragraphe Uj1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité .....81
- 2 Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 83
- 3 Paragraphe Uj3 : Equipement et réseaux .....91

## Dispositions applicables à la zone Ue .....94

- 1 Paragraphe Ue1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité ..... 94
- 2 Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 96
- 3 Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux ..... 104

## Dispositions applicables à la zone Ux ..... 107

- 1 Paragraphe Ux1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité ..... 107
- 2 Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 110
- 3 Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux ..... 117

**Dispositions applicables à la zone AU..... 120**

- 1 Paragraphe AU1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité ..... 120
- 2 Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 122
- 3 Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux ..... 133

**Dispositions applicables à la zone 1AUx ..... 136**

- 1 Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité..... 136
- 2 Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 139
- 3 Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux ..... 145

**Dispositions applicables à la zone A ..... 148**

- 1 Paragraphe A1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité .....148
- 2 Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 151
- 3 Paragraphe A3 : Equipement et réseaux .....165

**Dispositions applicables à la zone N ..... 168**

- 1 Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité ..... 169
- 2 Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....175
- 3 Paragraphe N3 : Equipement et réseaux ..... 189

**LEXIQUE ..... 192**

- 1 Définition des destinations et sous destinations .....192
- 2 Lexique national .....194
- 3 Autres définitions ..... 199

## Dispositions générales communes à toutes les zones

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés\* et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

*Notes de lecture :*

- *Lorsqu'il est fait référence au sein du règlement à des articles (R. ... ou L. ...), il s'agit, sauf mention contraire, d'articles du Code de l'urbanisme.*

- *Les termes définis au sein du Lexique sont suivis d'un astérisque « \* ».*

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais et concerne à ce titre les 38 communes suivantes :

Aillant-sur-Milleron, Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chailly-en-Gâtinais, Chapelon, Châtenoy, Châtillon-Coligny, Cortrat, Coudroy, Dammarie-sur-Loing, Fréville-du-Gâtinais, La Chapelle-sur-Aveyron, La Cour-Marigny, Ladon, Le Charme, Lorris, Mézières-en-Gâtinais, Montbouy, Montcresson, Montereau, Moulon, Nesploy, Nogent-sur-Vernisson, Noyers, Oussoy-en-Gâtinais, Ouzouer-des-Champs, Ouzouer-sous-Bellegarde, Presnoy, Pressigny-les-Pins, Quiers-sur-Bezonde, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Saint-Maurice-sur-Aveyron, Thimory, Varennes-Changy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Villemoutiers.

### ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

#### **Reconstruction des bâtiments\* détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 demeurent applicables.

Elles permettent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments\* détruits ou démolis depuis moins de 10 ans ;
- La restauration des bâtiments\* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment\*, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

**Constructions\* sur une même unité foncière\* de plusieurs bâtiments\* dont le terrain\* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

Dans le cadre de la construction\* sur une même unité foncière\*, d'un ou plusieurs bâtiments\*, dont le terrain\* d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21, les dispositions des articles ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

**Servitudes d'utilité publique**

Il est rappelé que les constructions\* peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, code de la construction\* et de l'habitation, code de la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article 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.* ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellement.

Sont annexés au règlement les **recommandations à suivre pour les constructions impactées par le risque de retrait et gonflement d'argile.**

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)**

Comme évoqué dans le précédent paragraphe, les constructions\* peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Au sein de l'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (*pièce 6-2 du PLUi*) sont présentés les documents relatifs aux zones inondables.

En mai-juin 2016, le territoire a été impacté par des crues dépassant à certains endroits deux mètres de hauteur d'eau. Ainsi, si le PPRI est pour l'heure en cours d'élaboration, il reste nécessaire de se référer aux documents situés en Annexe pour connaître les zones impactées par cet aléa et les règles qui y sont applicables.

Lorsque le PPRI sera approuvé, ses dispositions s'imposeront à celles du PLUi dans les secteurs concernés.

**Zones humides**

Est annexée au règlement une cartographie qui concentre les différentes études portant sur l'identification et la caractérisation des zones humides du territoire (*cf. 4-7 zones humides*). Tous les futurs aménagements compris dans les zones de classe 1 et 2 devront démontrer de la bonne prise en compte du caractère humide.

**Monuments historiques**

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement de zones et par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles R.151-6 et R.151-7 :

Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions\*, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.

Le règlement impose un rapport de conformité de tout projet ; les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation constitue la *pièce n°3 du PLUi*.

### **Règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.

Au-delà de 10 ans, en application de l'article L.442-9 et du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

### **Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade\* ou surélévation des toitures**

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions\* achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R.152-5).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades\* ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades\* dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions\* autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol\* de la construction\* résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions\* effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol\* autorisée par le règlement du PLUi (R.152-6).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes\* est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur\* maximale autorisée par le règlement du PLUi (R.152-7).

### **Adaptations mineures**

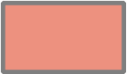


Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles\* ou le caractère des constructions\* avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.






Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES







Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

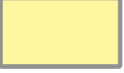







Le territoire couvert par le PLUi est divisé en 11 zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 3 zones agricoles et 6 zones naturelles, elles-mêmes divisées en secteurs.

U	Ua		<p>Zone urbaine correspondant aux cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel dense.</p> <p>Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.</p>
	Ub		<p>Zone urbaine correspondant aux centres-bourgs des communes rurales et aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel moins dense et plus diversifié.</p> <p>Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.</p>
	Uc		<p>Zone urbaine correspondant aux extensions* périphériques récentes et peu denses.</p> <p>Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.</p>

		Elle comprend un sous-secteur <b>UCi</b> qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation.
Uh		<p>Zone urbaine correspondant aux hameaux ou lotissements isolés dans un environnement majoritairement boisé, ensembles urbains constitués à l'écart des centres-bourgs.</p> <p>Ces secteurs isolés pourront accueillir de nouvelles constructions* en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation de terres agro-naturelles et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs.</p>
		<p>Elle comprend un sous-secteur <b>Uhp</b>, à la constructibilité limitée (autorisation pour des extensions* ou annexes*, mais pas pour de nouvelles habitations).</p> <p>Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements et services compatibles avec celui-ci.</p>
Ue		Zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectif.
Ux		Zone urbaine à vocation principale économique.




			Elle comprend un sous-secteur <b>UXc</b> qui correspond à des secteurs à vocation principale commerciale.
			Elle comprend un sous-secteur <b>UXi</b> qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation.
	Uj		Zones de jardins privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels. Ils ont vocation à conserver leur dominante végétale. Les annexes* de taille limitée seront admises.
AU	AU		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
	1AUx		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir de l'activité économique. Elle comprend un sous-secteur <b>1AUxi</b> qui correspond à des secteurs soumis au risque inondation.
A	A		Zone à dominante agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

	Ap		Zone à vocation agricole où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.
	Ax		Ecart à vocation d'activités (autre qu'agricole) situé dans un site agricole.
N	N		Zone à dominante naturelle ou forestière, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites ou de l'existence d'une exploitation forestière.
	Np		Zone à vocation naturelle ou forestière où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.
	Ne		Ecart à vocation d'équipements situé dans un site naturel.
	Nx		Ecart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel.
	NI		Ecart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel.
	Npv		Espace destiné à accueillir un projet photovoltaïque situé dans un site naturel.

## ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES


Le plan de zonage présente également un ensemble de prescriptions soumises à des règles spécifiques.

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

	<p>L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». »</p> <p>Les EBC permettent de <b>protéger</b> les éléments naturels et boisés du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit.</li><li>• Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation</li><li>• Il est interdit de défricher.</li></ul> <p>L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.</p> <p>L'article R. 113-1 du Code de l'urbanisme dispose "Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu,</p>
---	--

	ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1."
--	---

### Les limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risque, d'intérêt général

	Afin de préserver les cours d'eau, sont interdites dans le périmètre de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols, au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'urbanisme.
---	---

### Le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique


Le Code de l'urbanisme permet de :





- identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (*Article L.151-19 du Code de l'urbanisme*),
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les

prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.  
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains\* cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (*Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme*).

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants : (...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

	<p><b>Éléments du patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :</b></p> <p>Le Règlement écrit impose à ce titre :</p> <p><b>a</b> – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.</p> <p><b>b</b> – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.</li> </ul> <p><b>c</b> – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,</li> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.</li> </ul> <p><b>d</b> – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite</p>
	<p><b>Éléments du paysage naturel pour des motifs écologiques et culturels :</b> il s'agit d'élément du patrimoine identifié comportant des spécificités présentées en Annexe du Règlement.</p>
	<p><b>Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue :</b> Il s'agit d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p>
	<p><b>Boisement à préserver ou à créer pour des motifs écologiques et culturels (alignements d'arbres dans la trame verte) :</b> Il s'agit de continuités écologiques à protéger.</p>
	<p><b>Élément de paysage (site ou secteur) à préserver pour des motifs d'ordre écologique :</b> il s'agit de secteurs à protéger</p>

pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Pour l'ensemble de ces éléments, le Règlement écrit impose à ce titre :

I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter

l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

La liste des éléments ponctuels du patrimoine à préserver (★ et ☆) est annexée au présent Règlement.

**Cheminement à préserver**

Conformément à l'article L151-38, le règlement peut préciser le tracé des voies de circulation à conserver, y compris les sentiers piétonniers.

Les chemins identifiés doivent être maintenus.

**Retrait de constructions conformément à la loi Barnier – Amendement Dupont**

En application de l'article 52 de la loi « Barnier », est instauré un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :


- 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- 75 m pour les routes à grande circulation

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non. Des exceptions existent pour les constructions ou installations :


- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics

	- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes
--	---


### Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol

	<p>Dans les secteurs de carrières identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés les assolements et exhaussements à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne portent pas atteintes à la richesse du sol et du sous-sol,</li> <li>- et qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.</li> </ul>
---	--

### Les bâtiments\* susceptibles de changer destination


	<p>Conformément à l'article L151-41, en zone A et N, les constructions* identifiées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination* à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.</p> <p>Lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable sera déposé, ces changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF pour les projets situés en zone A et de la CDNPS en zone N.</p>
---	---

### Les Emplacements réservés\*

	<p>Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains* sur lesquels sont institués :</p> <p><i>1° Des emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;</i></p> <p><i>2° Des emplacements réservés* aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;</i></p> <p><i>3° Des emplacements réservés* aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;</i></p> <p><i>4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés* en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</i></p> <p><i>6° Des emplacements réservés* à la relocalisation d'équipements, de constructions* et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.</i></p>
---	---

La liste des Emplacements réservés\* est annexée au présent Règlement.

### Les secteurs comportant des opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

	<p>Le plan de zonage présente également les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation.</p>
---	---

	Ainsi les projets devront prendre en compte ces orientations et rester conforme au présent règlement.
--	---

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font l'objet d'un document composant le PLUi à part entière. Se référer au document n°3 du PLUi.

### Les linéaires commerciaux

***** _____	<p>L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.</p> <p>Le Règlement écrit impose à ce titre :</p> <p><b>a</b> – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de</p>
----------------	--

	<p>l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction ou de changement de destination*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Artisanat et commerce de détail ;</li><li>- Restauration ;</li><li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li><li>- Bureau</li></ul> <p><b>b</b> – Dans ce périmètre, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).</p>
--	---

## Dispositions applicables à la zone Ua

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ua correspond aux cœurs historiques des pôles structurants et pôles-relais, caractérisés par un bâti traditionnel dense.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Le paysage urbain, très minéral, se caractérise par le front bâti continu, constitué par des maisons traditionnelles, implantées à l'alignement\*.

Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu. L'objectif de cette zone est de permettre le renouvellement du bâti (reconstruction sur lui-même) et d'ouvrir quelques possibilités de densification (comblement dents creuses, densification en hauteur\* ou en fond de parcelle\* lorsque la configuration le permet, etc.).

## Paragraphe Ua1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Ua 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestière	Exploitations agricoles	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.



## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Ua 1.2 : Sont soumises à conditions :

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et la changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article Ua 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle :

#### 1.3.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet

#### 1.3.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

#### 1.3.3 Préservation de la diversité commerciale

**a** – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction\*, de reconstruction ou de changement de destination\*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

**b** – Dans ce périmètre, les constructions\*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances\* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances\* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

## Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ua 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

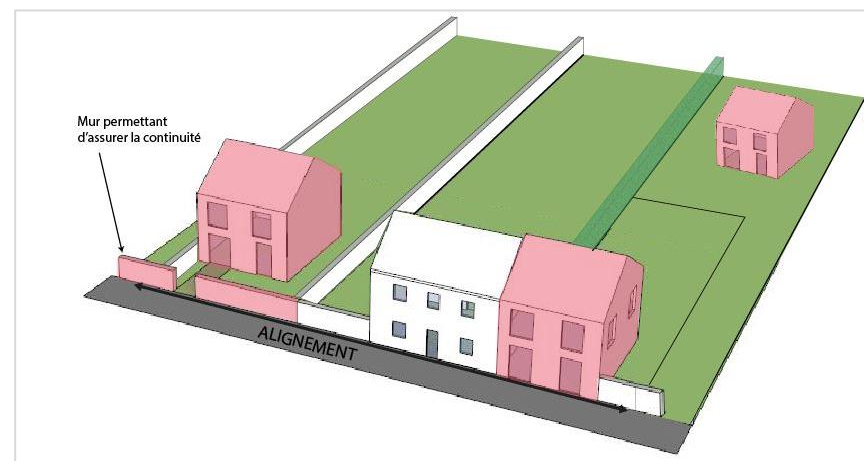
#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

a – Les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\*.

b - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsque la situation des constructions existantes\* sur l'unité foncière\* concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement\*.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extensions\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour toute construction\* liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public

c - En cas de retrait\*, la continuité sera assurée par un mur ou une autre construction\*.



d - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

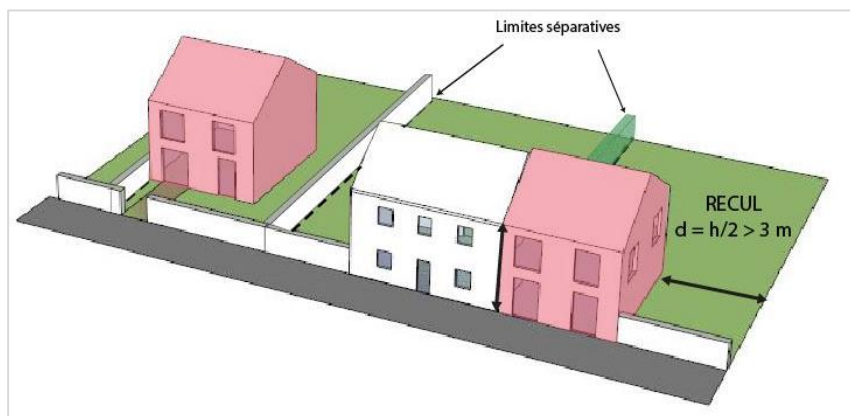
##### Dispositions générales

a - Les constructions\* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- en retrait\*. Dans ce cas, les constructions\* respecteront une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



**b** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

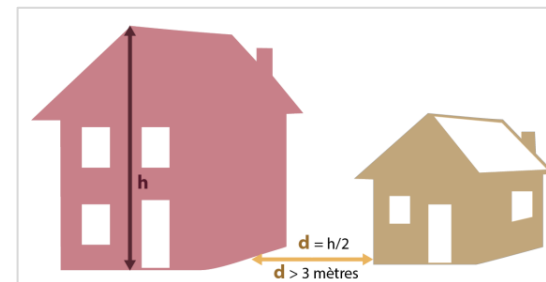
### Cas particuliers

**a** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extensions\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



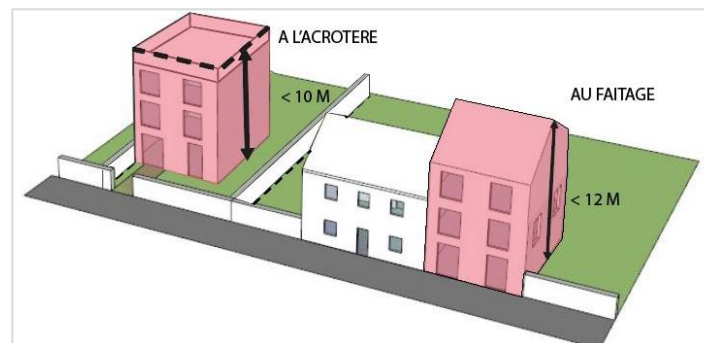
### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

Non réglementé.

### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

**a** - La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

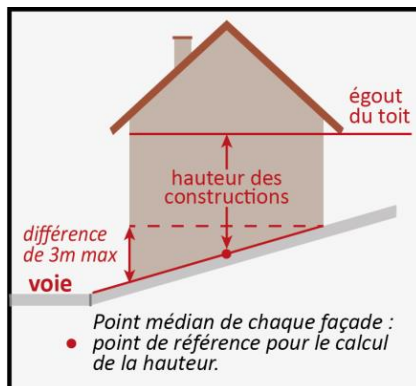
- 12 mètres au faîtage (soit RDC + 2 étages + Combles aménagés),
- 10 mètres à l'acrotère\*.



## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



**c** – La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faîtage de la toiture.

**d** – Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

### Article Ua 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

##### I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

##### II – Règles alternatives

**a** - Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**d** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III – Parements extérieurs


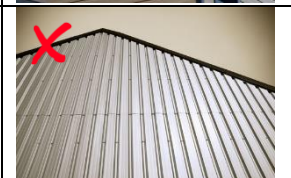
**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.


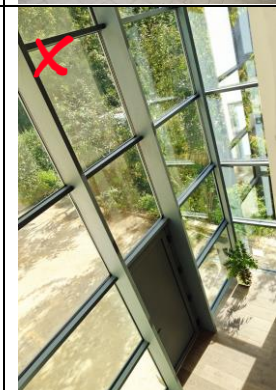

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

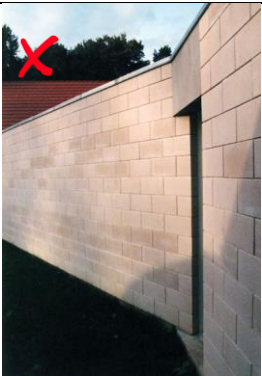

En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Pinterest</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i> Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	

<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Bati produit</p>	
<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecotra Parement</p>	

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Source : Blocstar	
Parements de carrelage	
et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

#### *A – Forme et pente*

**a** - Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** - Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** - Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

### B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 ✓
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 ✓
	Source : toiture.pro



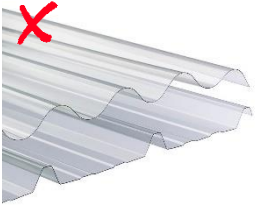
		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation	✗	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✗	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude

### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### VI – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

**b** – Les clôtures\* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction\* principale ; la hauteur\* du mur sera comprise entre 1,80 et 2 mètres,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

**c** - Les clôtures\* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction\* principale ; la hauteur\* du mur sera comprise entre 1,80 et 2 mètres,



## Dispositions applicables à la zone Ua

### Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit de panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre.

**d**- Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage.

**e** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

#### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie,

- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

#### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine,
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.3 Performances énergétiques

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## Article Ua 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

### 2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière\* libre,
- un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### 2.3.3 Continuités écologiques

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

## Dispositions applicables à la zone Ua

Paragraphe Ua2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## **Article Ua 2.4 : Stationnement\***

### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

##### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

##### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

## Dispositions applicables à la zone Ua

### Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux

#### C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

#### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

#### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions

concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux

### **Article Ua 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées**

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès \***

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.1.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité,

## Dispositions applicables à la zone Ua

### Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux

défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article Ua 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le

réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

## Dispositions applicables à la zone Ua

### Paragraphe Ua3 : Equipement et réseaux

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone Ub

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ub correspond aux faubourgs des pôles structurants et pôles-relais ou aux centres-bourgs des communes rurales.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Le paysage urbain, moyennement dense, propose une variété d'implantations (constructions\* à l'alignement\* ou en retrait\*, accolées ou discontinues), laissant voir la végétation (devant, entre ou derrière les constructions\*).

Les principes réglementaires visent à permettre l'évolution de ces secteurs, par leur densification : en permettant des extensions\* du bâti existant ou de nouvelles constructions\* (comblement de dents creuses, divisions parcellaires).

### Paragraphe Ub1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

#### Article Ub 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* : - Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m <sup>2</sup> , - Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article Ub 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers



## Dispositions applicables à la zone Ub

*Paragraphe Ub1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité*

et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### **Article Ub 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

#### **1.3.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

Sans objet

#### **1.3.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Sans objet

#### **1.3.3 Préservation de la diversité commerciale**

**a** – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction\*, de reconstruction ou de changement de destination\*, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

**b** – Dans ce périmètre, les constructions\*, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances\* ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances\* sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

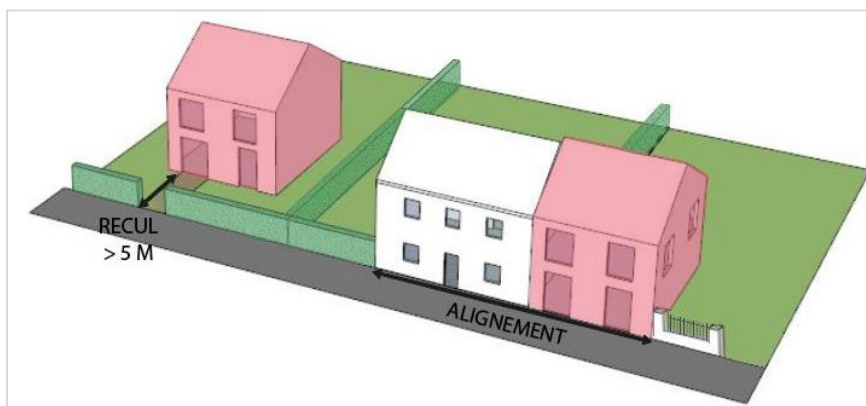
## Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ub 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

a - Les constructions\* seront implantées soit :

- à l'alignement\* ,
- en retrait\*, avec un minimum 5 mètres.



b - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

##### Dispositions générales

a - Les constructions\* seront implantées soit :

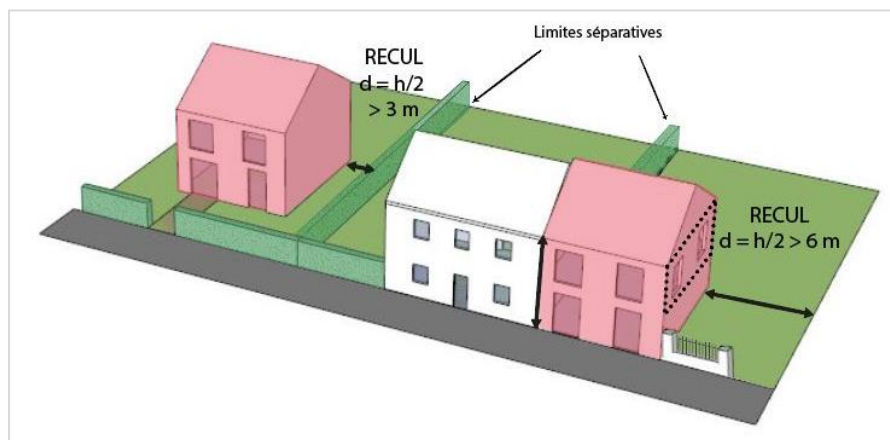
- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- en retrait\*.

b - En cas de retrait\*, les constructions\* respecteront :

- en présence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 6 mètres.
- en l'absence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



**c** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

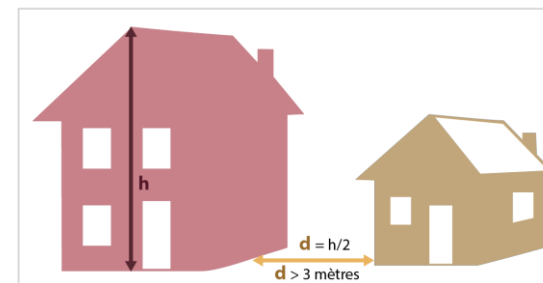
### Cas particuliers

**d** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

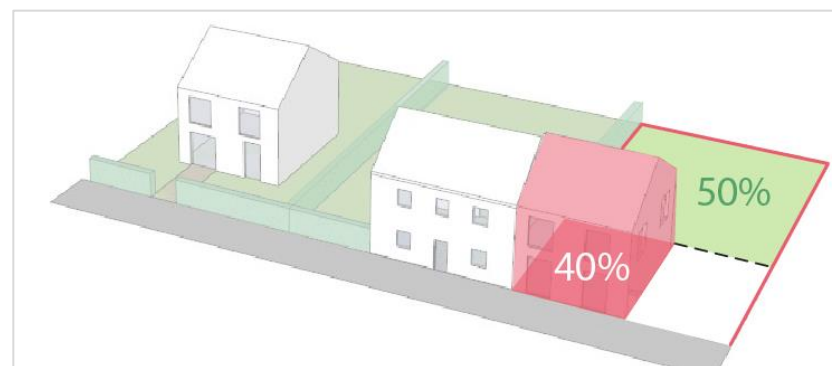
### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

L'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.



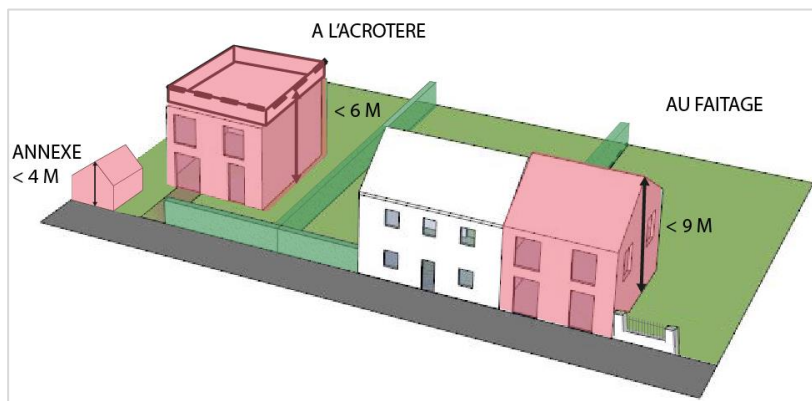
## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

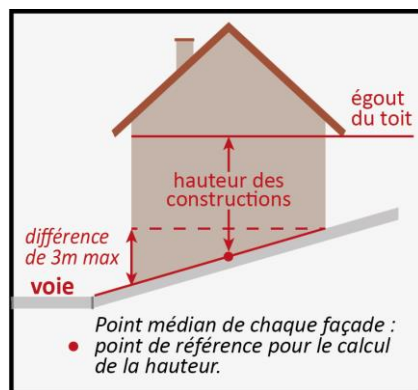
### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

a - La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

- 9 mètres au faitage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.



b - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3 mètres à l'égout du toit.



c - La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.

d - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m

## Article Ub 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

#### I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

b - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une réfection\*, une adaptation\* ou une annexe\* touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

#### II – Règles alternatives

a - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\* ne sont pas applicables.

b - Sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques :

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**c** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.




Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.


En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source : Bati produit</p>	

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecotra Parement</p> <p>Source : Blocstar</p>	 

<p>Parements de carrelage</p> <p>Source : Schelfhout</p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** – Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** – Les sous-sols enterrés sont interdits.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V – Toitures

#### A – Forme et pente

**a** – Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

### B – Matériaux

**a** – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 Source : toiture.pro



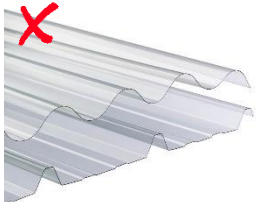
## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 <p>Source : la rénovation</p>	✗	✓
Toiture en zinc	 <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>	✗	✓
Toiture en bac acier	 <p>Source : Habittoit</p>	✗	✓

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 <p>Source : castorama</p>
Bardeau d'asphalte	 <p>Source : Toitures Steeve Arbour</p>
Plastique	 <p>Source : Espace Emeraude</p>



## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### VI – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b – Les clôtures\* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction\* principale ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit de panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre ;
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c – Les clôtures\* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- soit de panneaux en bois naturel ou plaques préteintées de couleur neutre.

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

**e** – Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## **Article Ub 2.3 : Traitement des espaces non-bâti**

### **2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

Dans la zone Ub, 50% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et

la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

#### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

:

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## **Article Ub 2.4 : Stationnement\***

### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

##### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

##### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

## Dispositions applicables à la zone Ub

Paragraphe Ub2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions

concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Ub3 : Equipement et réseaux

### Article Ub 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article Ub 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

## Dispositions applicables à la zone Ub

### Paragraphe Ub3 : Equipement et réseaux

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### 3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### 3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Uc correspond aux secteurs pavillonnaires, constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle).

Un sous-secteur UCi permet d'encadrer les constructions dans les zones soumises au risque inondation.

Zone à vocation résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Le paysage urbain peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles\*. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle\*, entouré d'un jardin (sur au moins 3 côtés).

Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti (extension\*, comblement des dents creuses...), tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. Situées à la limite entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles (espaces de « frange urbaine »), ces parcelles\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour favoriser les transitions paysagères.

## Paragraphe Uc1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Uc 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

1 – Dans la zone UC :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	



## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne générer ni nuisances*, ni passage de client ou de fournisseur et que leur emprise ne dépasse pas 300 m <sup>2</sup>
	Restauration			Sous réserve de ne pas générer le passage de fournisseur.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées,

le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**2 – Dans le sous-secteur UCi :** Sont autorisées :

## Dispositions applicables à la zone Uc

### Paragraphe Uc1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

- les opérations de renouvellement urbain global (quartier ou groupe de parcelles) avec réduction de vulnérabilité (hors établissements sensibles, activités économiques polluantes et activités agricoles) sur le périmètre de l'opération, sous condition de :
  - Limiter l'emprise au sol des constructions dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à l'emprise au sol existante avant démolition.
  - Pour les habitations, créer pour chacun des logements un plancher sur vide sanitaire au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC\* accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
  - Pour les activités, créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC\*.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Placer des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
- Extension verticale des bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité
  - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
  - Pour les bâtiments à usage d'habitations, mettre un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC\* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si l'étage habitable est déjà existant.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
- Extension verticale des bâtiments à usage d'activités (hors activités agricoles) :
  - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
  - Intégrer dans l'extension des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité de l'activité existante.
  - Mettre un niveau opérationnel à l'étage au-dessus des PHEC\* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si un tel niveau existe déjà.
  - Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC\* en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
  - Élaborer un plan de continuité d'activité.
  - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.
- Extension des bâtiments d'intérêt public
  - Intégrer dans les travaux des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité au regard du risque.
  - Créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC\* sauf si un tel niveau existe déjà.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
  - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.

#### Article Uc 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article Uc 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

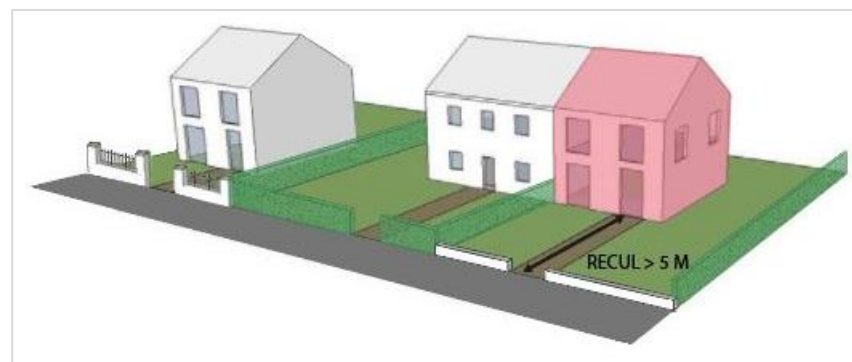
Sans objet

## Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Uc 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* avec un minimum de 5 mètres.



**b** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

**c** - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

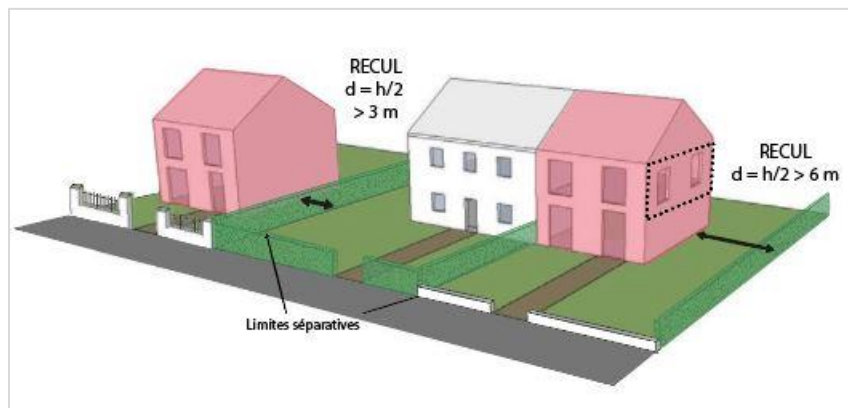
#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

##### Dispositions générales

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Les constructions\* respecteront :

- en présence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 6 mètres.
- en l'absence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



**b** – Une implantation en limite séparative\* sera acceptée pour les annexes\*

**c** – Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

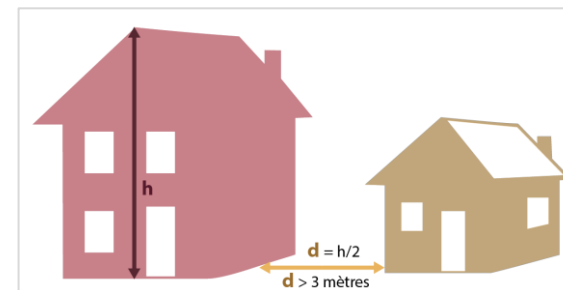
##### Cas particuliers

**d** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

#### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

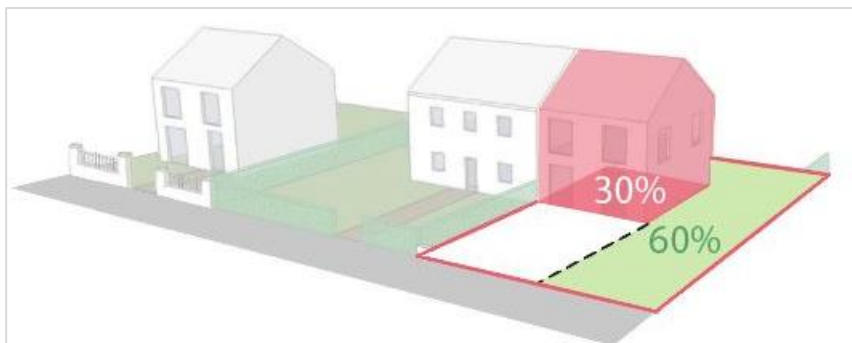


## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

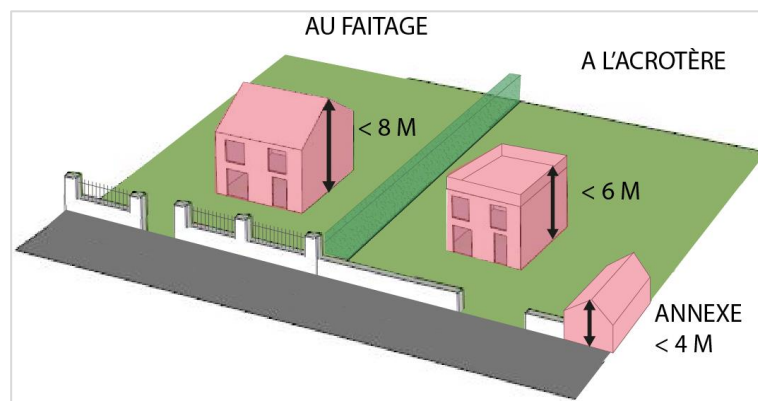
Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière\*.



### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

a - La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

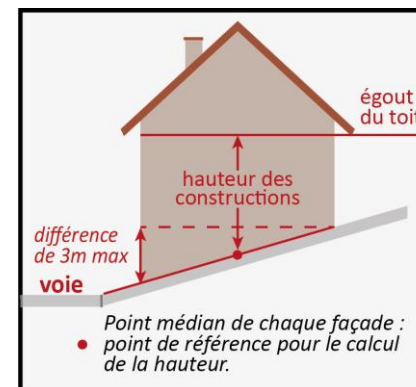
- 8 mètres au faitage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.



b – Lorsqu'une construction existante fait l'objet de **travaux de rénovation ou d'extension**, une dérogation aux hauteurs maximales est permise à condition :

- Que son aspect architectural respecte les règles de l'article relatif à l'Aspect extérieur des constructions.
- De ne pas aggraver la non-conformité.

c - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



d – La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.

e - Dans la zone UCi, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

## Article Uc 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

#### I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

#### II – Règles alternatives

**a** - Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit

d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**d** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

#### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades\*, est interdit l'usage de :

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i> Source : Pinterest</p>		<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>		<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecotra Parement</p> <p>Source : Blocstar</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i> Source : Bati produit</p>			

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

#### *A – Forme et pente*

**a** - Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** - Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

#### *B – Matériaux*

**a** – Les matériaux autorisés sont :



## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toiture en tuile plate (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
<i>Source : rénovation-toiture.fr</i>	
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 
<i>Source : toiture.pro</i>	

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
--	--	------------------------------------	------------------



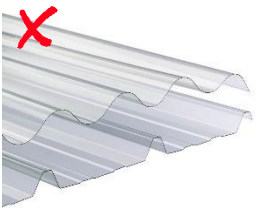
Toiture en cuivre			
<i>Source : la rénovation</i>			
Toiture en zinc			
<i>Source : rénovation-toiture.fr</i>			
Toiture en bac acier			
<i>Source : Habittoit</i>			

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude

### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir

des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### VI – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b** – Les clôtures\* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – Les clôtures\* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit de palissades, panneaux ou plaques préteintées de couleur neutre.

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

**e** - Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** - Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** - Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** - Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

### VII – Les éléments techniques

**a** - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** - Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** - Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** - La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** - Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** - L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** - Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

## Dispositions applicables à la zone Uc

*Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

**d** – Lorsqu'une construction existante fait l'objet de **travaux de rénovation énergétique**, une dérogation aux hauteurs maximales est permise à condition :

- Que cette surélévation ne soit pas constitutive d'une surface de plancher supplémentaire ;
- Que son aspect architectural corresponde aux codes existants avant les travaux, ou respecte les règles de l'article relatif à l'*Aspect extérieur des constructions*.

### Article Uc 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

#### **2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

Dans la zone Uc, 60% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

#### **2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

##### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

##### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

##### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

:

*Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.*

## Dispositions applicables à la zone Uc

*Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## **Article Uc 2.4 : Stationnement\***

### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

## Dispositions applicables à la zone Uc

Paragraphe Uc2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

#### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

#### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

#### *C – Pour les véhicules propres*

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des

obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

#### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Uc3 : Equipement et réseaux

### Article Uc 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article Uc 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** – Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### Paragraphe Uc3 : Equipement et réseaux

**c** – A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### 3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### 3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.



## Dispositions applicables à la zone Uh

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Uh correspond aux hameaux ou lotissements isolés. Ils forment des ensembles urbains constitués, à l'écart des centres-bourgs.

Zone à vocation résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Le paysage urbain est très peu dense, niché au sein des zones agricoles ou naturelles. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle\*, entouré d'un vaste jardin.

Les principes réglementaires visent à accueillir quelques nouvelles habitations (parcelles\* résiduelles non bâties) sous réserve de pas consommer des terres agro-naturelles et de permettre une bonne intégration paysagère dans leur environnement.

La zone Uh comprend un sous-secteur **Uhp**, correspondant en grande majorité aux lotissements boisés de type « Auberton ». Ce sous-secteur ne peut pas accueillir de nouvelles constructions\* principales. Les constructions existantes\* peuvent bénéficier d'extension\* et d'aménagements (dont construction\* d'annexes\* et de piscine\*), sous réserve de respecter les équilibres bâti / espaces végétalisés.

## Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Uh 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestière	Exploitations agricoles	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		Uh	<b>Dans le sous-secteur Uhp</b> , seules sont autorisés les extensions* et annexes* aux constructions existantes*.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En secteur <b>Uhp</b>		<b>Sont autorisés en Uh</b> (sauf en Uhp), à condition de ne pas générer de nuisances*, et sans dépasser une emprise au sol maximale de 300 m².

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Restauration	<b>En secteur Uhp</b>		<b>Sont autorisés en Uh</b> (sauf en Uhp), sous réserve de ne pas générer le passage de client ou de fournisseur.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>En secteur Uhp</b>	Uh	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article Uh 1.2 : Sont soumises à conditions :

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) et conformes aux dispositions du PPRi (annexe 6-2 du PLU).

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

**e** – En zone Uhp, les changements de destination sont autorisés pour les activités et commerces de détail à condition de ne pas générer de passage de client ou de fournisseur.

### Article Uh 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

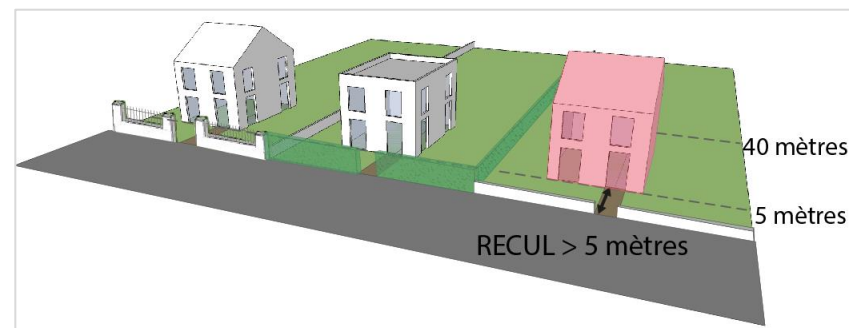
## Paragraphe Uh2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Uh 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 1.4.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* de minimum 5 mètres.

**b** - Seules les extensions\*, les piscines\*, leurs locaux techniques et les annexes\* sont autorisées au-delà de 40 mètres par rapport à la voie.



**c** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.

## Dispositions applicables à la zone Uh

### Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public

**d** - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

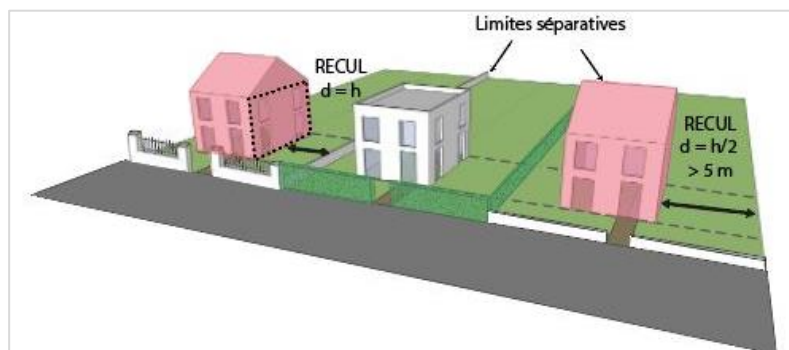
#### 1.4.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

##### Dispositions générales

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Les constructions\* respecteront :

- en présence de baies\* : une distance au moins égale à la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h).
- en l'absence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 5 mètres.



**b** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les annexes\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

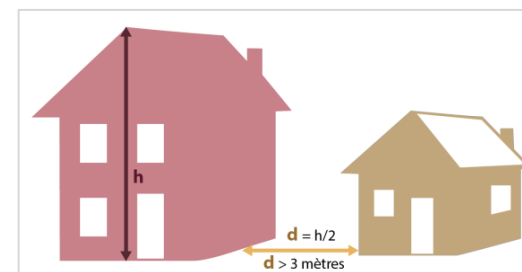
##### Cas particuliers

**c** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

#### 1.4.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**a** - Dans la zone Uh (à l'exception du secteur Uhp), lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



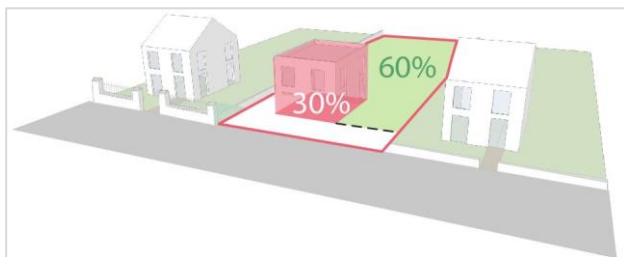
## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

**b – Dans le secteur Uhp :** les annexes et les piscines\* doivent s'implanter dans un rayon de 30 mètres autour de la construction\* principale.

### 1.4.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

**a – Dans la zone Uh** (à l'exception du secteur Uhp), le coefficient d'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière\*.

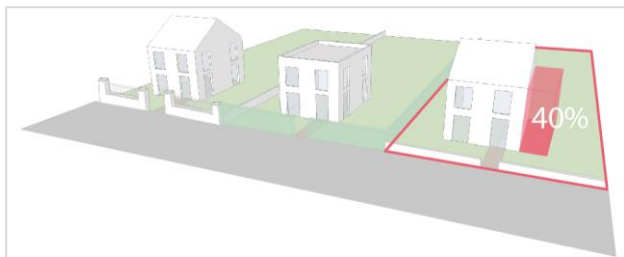


**b – Dans le secteur Uhp :**

L'extension\* des constructions\* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol\* des nouvelles annexes\* est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

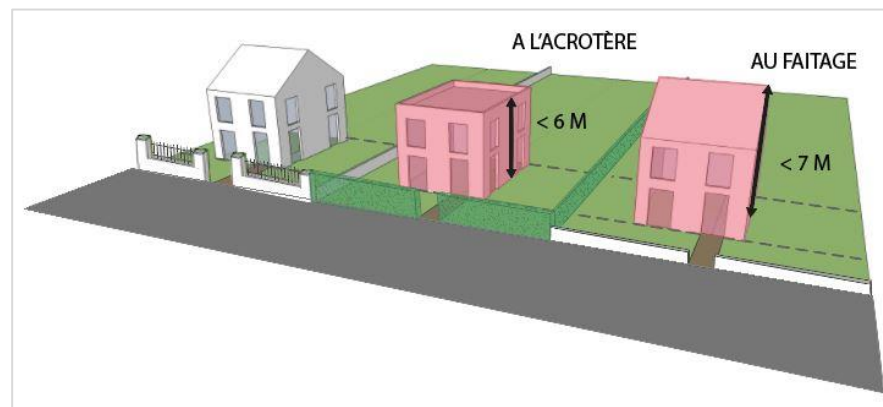
L'emprise au sol\* des piscines\* est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.



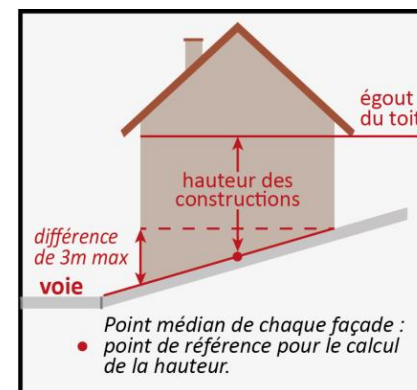
### 1.4.5 Hauteurs\* des constructions\*

**a -** La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.



**b -** Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



**c –** La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.

**d -** Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

### Article Uh 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1.5.1 Aspect extérieur des constructions\*

##### I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

##### II – Règles alternatives

**a** - Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**d** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

##### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.


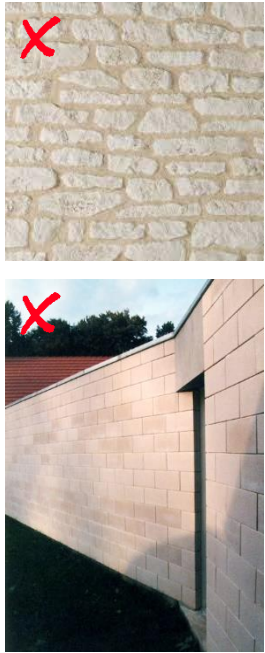
Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades\*, est interdit l'usage de :

**Dispositions applicables à la zone Uh**

*Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité*

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source : Bati produit</p>	

<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecotra Parement</p> <p>Source : Blocstar</p>	

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

#### *A – Forme et pente*

**a** - Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** - Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.



## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	  <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	  <p>Source : toiture.pro</p>



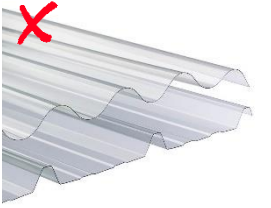
		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 <p>Source : la rénovation</p>	✗	✓
Toiture en zinc	 <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>	✗	✓
Toiture en bac acier	 <p>Source : Habittoit</p>	✗	✓

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude

### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### VI – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b** – Les clôtures\* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – Les clôtures\* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de palissades, panneaux ou plaques ajourées préteintées ;

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

**e** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

### **1.5.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### **1.5.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** – La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

## Dispositions applicables à la zone Uh

### Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

### Article Uh 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

#### 1.6.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone Uh, 60% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

#### 1.6.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

##### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

##### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

##### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### 1.6.3 Continuités écologiques

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## Article Uh 2.4 : Stationnement\*

### 1.7.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

*A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

## Dispositions applicables à la zone Uh

### Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

#### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

#### *C – Pour les véhicules propres*

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

#### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

#### **1.7.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Uh3 : Equipement et réseaux

### Article Uh 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1.8.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 1.8.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article Uh 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 1.9.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 1.9.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

## Dispositions applicables à la zone Uh

Paragraphe Uh1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 1.9.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

### 1.9.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### 1.9.5 Collecte des déchets

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.



## Dispositions applicables à la zone Uj

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UJ correspond à des jardins privés ou de vergers, intégrés au tissu urbain.

Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.

Leur constructibilité est restreinte afin de limiter l'imperméabilisation des sols, faciliter l'infiltration des eaux pluviales, pérenniser leur vocation de jardin d'agrément et maintenir la biodiversité.

## Paragraphe Uj1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Uj 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article Uj 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

**b** – L'emprise au sol des annexes des constructions principales existantes sur l'unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article Uj 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

## Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Uj 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

a – Les annexes\* seront implantées à l'alignement\* ou en retrait\* de minimum 1 mètre.

b – Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

Les annexes\* doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

#### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

#### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

a – L'emprise au sol\* des nouvelles annexes\* est limitée à 20 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLUi.

b – L'emprise au sol\* des piscines\* est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.

#### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faîtage de la toiture.

### Article Uj 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

##### I – Prescriptions générales

a – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

b - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une réfection\*, une adaptation\* ou une annexe\* touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II – Règles alternatives

**a** – Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** – Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**d** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

### III – Parements extérieurs


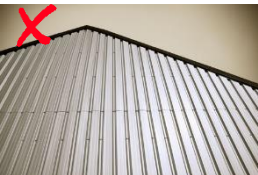
**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.



En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p><i>Source : Bati produit</i></p>	
<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p><i>Source : Grandeur nature</i></p>	
<p>Parements de pierre</p> <p><i>Source : Ecotra Parement</i></p> <p><i>Source : Blocstar</i></p>	 

	
<p>Parements de carrelage</p> <p><i>Source : Schelfhout</i></p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IV – Toitures

#### A – Forme et pente

**a** – Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** – Pour les constructions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

### B – Matériaux

**a** – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 Source : toiture.pro



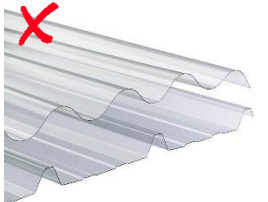
## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 <p>Source : la rénovatino</p>	✗	✓
Toiture en zinc	 <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>	✗	✓
Toiture en bac acier	 <p>Source : Habittoit</p>	✗	✓

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 <p>Source : castorama</p>
Bardeau d'asphalte	 <p>Source : Toitures Steeve Arbour</p>
Plastique	 <p>Source : Espace Emeraude</p>

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### V – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b** – **Les clôtures\* sur rue** devront être constituée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – **Les clôtures\* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de palissades, panneaux ou plaques ajourées ;

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

**e** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

### VI – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

#### 2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.



## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### 2.2.3 Performances énergétiques

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## Article Uj 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

### 2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Sans objet.

### 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

## Dispositions applicables à la zone Uj

Paragraphe Uj2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

;

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

### Article Uj 2.4 : Stationnement\*

#### 2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

**a** – Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** – La zone Uj peut accueillir le stationnement\* imposé aux constructions\* appartenant à la même unité foncière\* mais à une zone différente, sous condition que l'ensemble des places de stationnement\* devront être perméables à 100%.

**c** – Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

#### 2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

**a** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Uj3 : Equipement et réseaux

### Article Uj 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

## Article Uj 3.2 : Desserte par les réseaux

### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

### 3.2.2 Eaux usées

**a** – Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** – A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## Dispositions applicables à la zone Uj

### Paragraphe Uj3 : Equipement et réseaux

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## Dispositions applicables à la zone Ue

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ue est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs des communes.

La relative souplesse réglementaire de la zone a pour but de faciliter l'aménagement et l'évolution des équipements publics.

## Paragraphe Ue1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Ue 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Uniquement dans la mesure où ils sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		

## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article Ue 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles

autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

**Article Ue 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet

**Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article Ue 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\***

**2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\***

Les constructions\* seront implantées à l'alignement\* ou en retrait\*.

**2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions\* peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives\* ;
- en retrait\* des limites séparatives\*.

**2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\***

Sans objet.

**2.1.5 Hauteurs\* des constructions\***

**a** – Toute construction\* doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère avoisinant au secteur.

**Article Ue 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.2.1 Aspect extérieur des constructions\***

I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

II – Règles alternatives

**a** – Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent



## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** – Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.




Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

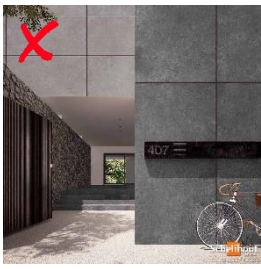
En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source : Bati produit</p>	

## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecotra Parement</p> <p>Source : Blocstar</p>	 

<p>Parements de carrelage</p> <p>Source : Schelfhout</p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V – Toitures

#### A – Forme et pente

**a** - Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** - Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

### B – Matériaux

**a** – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 Source : toiture.pro

## Dispositions applicables à la zone Ue


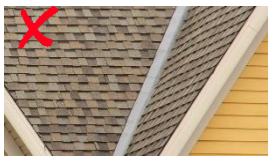
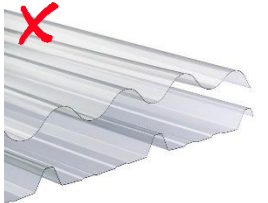
Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 <p>Source : la rénovatino</p>	✗	✓
Toiture en zinc	 <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>	✗	✓
Toiture en bac acier	 <p>Source : Habittoit</p>	✗	✓

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides

par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 <p>Source : castorama</p>
Bardeau d'asphalte	 <p>Source : Toitures Steeve Arbour</p>
Plastique	 <p>Source : Espace Emeraude</p>

C – Ouverture

## Dispositions applicables à la zone Ue

### Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

#### VI – Clôtures\*

**a** – Les clôtures\* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

**b** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**c** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**d** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**e** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

#### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

#### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,

## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### 2.2.3 Performances énergétiques

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** – La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## Article Ue 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

### 2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Sans objet.

### 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et

## Dispositions applicables à la zone Ue

Paragraphe Ue2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### 2.3.3 Continuités écologiques

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## Article Ue 2.4 : Stationnement\*

### 2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c**- Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

## Dispositions applicables à la zone Ue

### Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

**a** - Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

**b** - Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

#### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux

### **Article Ue 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées**

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès \***

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.1.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.



### Article Ue 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## Dispositions applicables à la zone Ue

### Paragraphe Ue3 : Equipement et réseaux

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

# Dispositions applicables à la zone Ux

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone Ux est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances\*, et aux établissements commerciaux ou de service.

Le sous-secteur Uxi est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances\*, et aux établissements commerciaux ou de service, soumis au risque inondation.

Le sous-secteur Uxc est dédié aux établissements liés à l'activité commerciale.

Le cadre réglementaire permet une évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation a minima des nuisances\*.

## Paragraphe Ux1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article Ux 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

#### 1 – Dans la zone Ux et le secteur Uxc:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments* d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Pour l'artisanat en secteur Ux : A condition que leur surface de plancher* soit supérieure

## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
				à 300 m <sup>2</sup> et n'excède pas 3500 m <sup>2</sup> (incluant les bâtiments* existants) Pour les commerces en secteur Uxc : se référer au point [d] de l'article Ux 1.2
	Restauration			A condition de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros	<b>Ux</b>	<b>Uxc</b>	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>Uxc</b>	<b>Ux</b>	
	Entrepôts	<b>Uxc</b>	<b>Ux</b>	
	Bureaux	<b>Uxc</b>	<b>Ux</b>	
	Centres de congrès et d'exposition	<b>Uxc</b>	<b>Ux</b>	

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du

voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**2 – Dans le secteur Uxi** : Sont autorisées :

## Dispositions applicables à la zone Ux

### Paragraphe Ux1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

- Extension verticale des bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité
  - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
  - Pour les bâtiments à usage d'habitations, mettre un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC\* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si l'étage habitable est déjà existant.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
- Extension verticale des bâtiments à usage d'activités (hors activités agricoles) :
  - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
  - Intégrer dans l'extension des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité de l'activité existante.
  - Mettre un niveau opérationnel à l'étage au-dessus des PHEC\* accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf si un tel niveau existe déjà.
  - Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC\* en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
  - Élaborer un plan de continuité d'activité.
  - Réaliser un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.

#### Article Ux 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations

d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – **Dans le secteur Uxc**, La surface de plancher de nouveaux bâtiments à destination de commerce ne pourra excéder 1.000 m<sup>2</sup>. Les nouvelles implantations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront intégrer, sur l'unité foncière du projet, la gestion complète du stationnement (personnel et clients) et des aires de livraison nécessaires au fonctionnement commercial.

Dans les zones d'activités économiques l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerciale.

## Dispositions applicables à la zone Ux

*Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**e** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### **Article Ux 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet

## **Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ux 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\***

**a** – Les constructions\* doivent être implantées en retrait\* de minimum 5 mètres.

**b** – Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

**c** – En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

**d** – Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### **2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\***

**a** – Les constructions\* doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives\*.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

**b** – Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

**c** – Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### **2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\***

**a** – Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

**b** – L'emprise au sol\* des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

### **2.1.5 Hauteurs\* des constructions\***

**a** – Définition générale : la hauteur\* des constructions\* est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel\* initial au droit de la construction\* et le point le plus haut du bâtiment\* projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur\*.

**b** – La hauteur\* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction\* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions\* implantées sur les parcelles\* voisines.

**c** – Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m

## Article Ux 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

#### I – Prescriptions générales

**a** – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

#### II – Règles alternatives

**a** – Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**b** – Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**c** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

#### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...).

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades\* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages\* métallique non prélaqué sont interdits.



**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).



## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IV - Adaptation\* au sol

**a** – Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** – Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

### VI – Devantures commerciales et enseignes

**a** – Les enseignes sur les façades\* ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur\* le gabarit\* du bâtiment\*.

**b** – Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade\*.

### VII – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

**b** – **Les clôtures\* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – **Les clôtures\* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**e** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**f** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** – La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## **Article Ux 2.3 : Traitement des espaces non-bâti**

### **2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

Dans l'ensemble de la zone Ux, 10% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

### **2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

## Dispositions applicables à la zone Ux

Paragraphe Ux2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

;

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des

problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## Article Ux 2.4 : Stationnement\*

### 2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

**a** – Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** – En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** – Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** – Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** – Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** – Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

**a** – Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

**b** – Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

#### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** – Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** – En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## **Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux**

### **Article Ux 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées**

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès \***

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.1.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

## Dispositions applicables à la zone Ux

### Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article Ux 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** – Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** – A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** – Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

## Dispositions applicables à la zone Ux

### Paragraphe Ux3 : Equipement et réseaux

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone AU

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes.

La zone AU est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - le présent règlement,
  - l'orientation d'aménagement et de programmation qui se rapporte au secteur.

Cette urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## Paragraphe AU1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article AU 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* :



## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article AU 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article AU 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

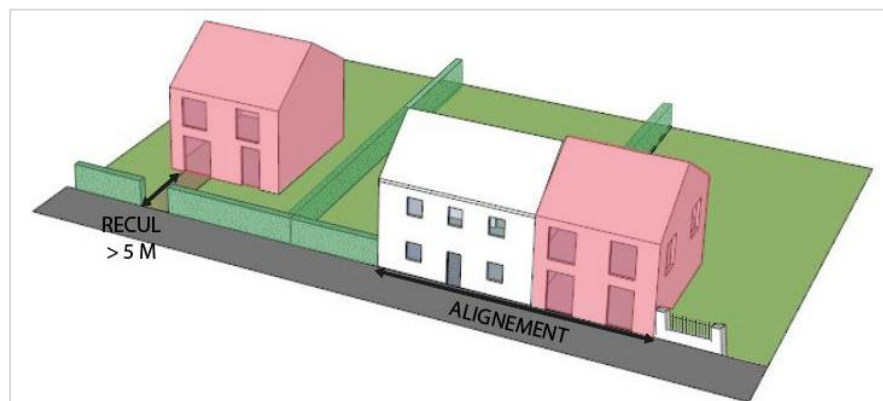
## Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* seront implantées soit :

- A l'alignement\*,
- En retrait\*, avec un minimum de 5 mètres.



## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

**c** - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

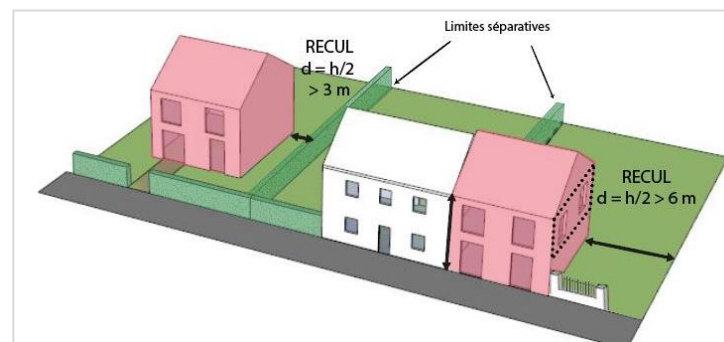
### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

**a** - Les constructions\* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- en retrait\*.

**b** – En cas de retrait\*, les constructions\* respecteront :

- en présence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 6 mètres.
- en l'absence de baies\* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



**c** – Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

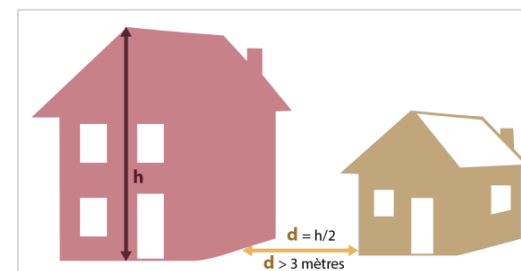
- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

### Cas particuliers

**d** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment\* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.

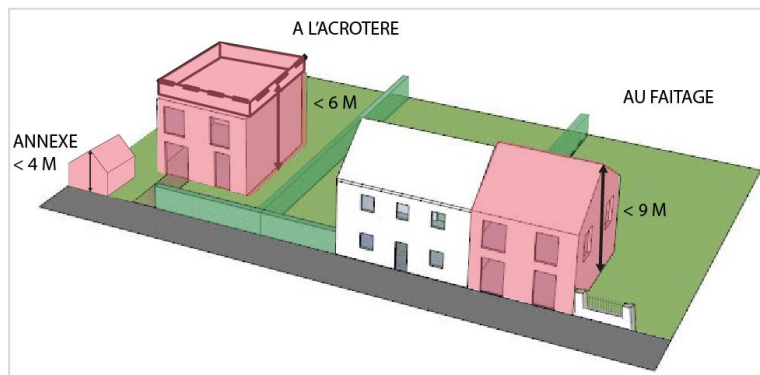


### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

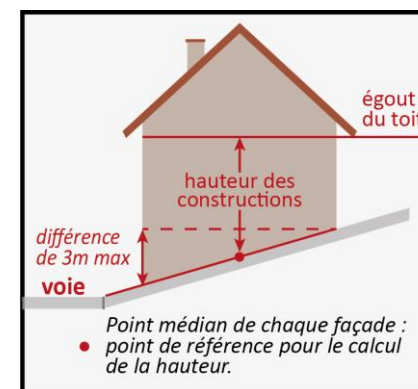
a - La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

- 9 mètres au faitage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.

La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.



b - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



c - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1m

## Article AU 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

#### I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

b - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une réfection\*, une adaptation\* ou une annexe\* du bâtiment\* doivent être similaires, par

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

### II – Règles alternatives

**a** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**b** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**c** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

### III – Parements extérieurs


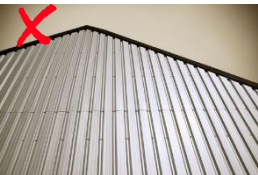
**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.


Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.



En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p><i>Source : Bati produit</i></p>	
<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p><i>Source : Grandeur nature</i></p>	
<p>Parements de pierre</p> <p><i>Source : Ecotra Parement</i></p> <p><i>Source : Blocstar</i></p>	 

	
<p>Parements de carrelage</p> <p><i>Source : Schelfhout</i></p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

#### A – Forme et pente

**a** – Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

**b** – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant (à quatre pans) pour les constructions\* principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

**c** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

**d** – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

#### B – Matériaux

**a** – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)	 Source : toiture.pro



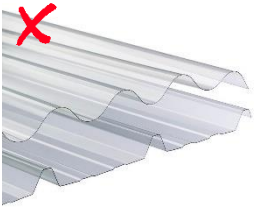
## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation	✗	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✗	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓

**b** – Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

**c** – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude



## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### C – Ouverture

**a** – L'implantation de lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**b** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

### VI – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b** – Les clôtures\* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction\* principale,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit de panneaux ou plaques ajourées préteintées de couleur neutre,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – Les clôtures\* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de panneaux ou plaques ajourées préteintées ;

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

**e** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### 2.2.3 Performances énergétiques

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## Article AU 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

### 2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans la zone AU, 50% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

### 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## **Article AU 2.4 : Stationnement\***

### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

## Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

#### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

#### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

#### *C – Pour les véhicules propres*

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

#### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

## Dispositions applicables à la zone AU

### Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

### Article AU 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

## Dispositions applicables à la zone AU

### Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article AU 3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir le surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

## Dispositions applicables à la zone AU

### Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **1AUx** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances\*, et aux établissements commerciaux ou de service. La zone 1AUx devient une zone UX une fois urbanisée.

Le sous-secteur **1AUxi** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances\*, et aux établissements commerciaux ou de service dans les zones soumises au risque inondation. La zone 1AUxi devient une zone UXi une fois urbanisée.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes. Elle est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le présent règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article 1AUx 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

1 – Dans la zone 1AUx :



## Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments* d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			<i>Cf. point [c] de l'article 1AUx 1.2</i>
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

### Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**2 – Dans le sous-secteur 1AUxi** : Sont autorisées :

- les bâtiments à usages d'activités économiques non polluantes, sous condition de :
  - Créer un niveau opérationnel au-dessus des PHEC\*.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC\*.
  - Utiliser sous les PHEC\* des matériaux de construction insensibles à l'eau.
  - Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.
  - Élaborer un plan de continuité d'activité.
  - Limiter au plus à 30 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante.

#### Article 1AUx 1.2 : Sont soumises à conditions

**a** – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLU*).

**b** – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**c** - La surface de plancher de nouveaux bâtiments à destination de commerce ne pourra excéder 1.000 m<sup>2</sup>. Les nouvelles implantations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront intégrer, sur l'unité foncière du projet, la gestion complète du stationnement (personnel et clients) et des aires de livraison nécessaires au fonctionnement commercial.

Dans les zones d'activités économiques l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerciale.

**d** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

#### Article 1AUx 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

## Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AUx 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* doivent être implantées en retrait\* de minimum 5 mètres.

**b** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

**a** - Les constructions\* doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives\*.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

**b** - Une implantation en limite séparative\* sera acceptée si un bâtiment\* de la parcelle\* voisine est déjà implanté sur la limite et sur la même épaisseur que ce dernier.

**c** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

#### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

#### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*

**a** – Dans la zone AUX, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions\* – y compris des annexes\* – ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

**b** – L'emprise au sol\* des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

#### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

**a** – Définition générale : la hauteur\* des constructions\* est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel\* initial au droit de la construction\* et le point le plus haut du bâtiment\* projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur\*.

**b** – La hauteur\* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction\* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

### Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

le plus haut du point le plus proche des constructions\* implantées sur les parcelles\* voisines.

**c** - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m

### Article 1AUx 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

##### I – Prescriptions générales

**a** – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** – Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

##### II – Règles alternatives

**a** – Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**b** – Sur les secteurs concernés par **une servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

**c** – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).

##### III – Parements extérieurs

**a** – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...).

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades\* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

**b** – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle\* non-prélaquée sont interdits.



## Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**d** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

### V – Toitures

**a** - Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

### VI – Devantures commerciales et enseignes

**a** - Les enseignes sur les façades\* ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur\* le gabarit\* du bâtiment\*.

**b** - Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade\*.

### VII – Clôtures\*

**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

**b** – **Les clôtures\* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – **Les clôtures\* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;

**En limite d'une zone N ou A**, la clôture\* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

**d** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**e** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**f** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** – La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AUx 2.3 : Traitement des espaces non-bâtis

#### 2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone 1AUx, 10% de la parcelle\* sera traitée en espaces végétalisés.

#### 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

##### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

##### II – Plantations

**a** – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**b** – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de l'unité foncière\* libre,
- Un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**c** – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière de l'unité foncière\* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments\* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

#### 2.3.3 Continuités écologiques

##### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

##### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

##### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## **Article 1AUx 2.4 : Stationnement\***

### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

**a** - Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

**b** - Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.



## Dispositions applicables à la zone 1AUx

### Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

#### 2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

### Article 1AUx 3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

## Article 1AUx 3.2 : Desserte par les réseaux

### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

### Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection\* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions\* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone A

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.*

*Elle intègre les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.*

*La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions\* peuvent faire l'objet d'extension\* ou d'annexes\* au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination\* figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.*

*La zone A comprend deux sous-secteurs :*

*- **Ap** : Sous-secteur qui s'étend sur des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.*

*- **Ax** : Ecart bâti à vocation d'activités économiques situé dans un site agricole. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction\* limités, afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité, dans le respect des qualités agro-naturelles du site.*

*Les activités existantes dans le secteur Ax sont les suivantes : Un transporteur à Mézières-en-Gâtinais, une métallerie à Vieilles-Maisons-sur-Joudry (Ax2), une scierie à Vieilles-Maisons-sur-Joudry, un garage automobile à Quiers-sur-Bézonde, une société de location de terrain et d'autres biens immobiliers à Thimory (Ax1), une coopérative agricole à Noyers, une coopérative à Lorris et un silo agricole à Montcresson.*

## Paragraphe A1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article A1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	En secteur Ap	A sauf Ap	
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	Ap		<b>En secteurs A, sauf Ap</b> : Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural. <b>En secteurs A, sauf Ap</b> : l'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A sauf Ax		<b>En secteur Ax uniquement</b> , sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A sauf Ax		<b>En secteur Ax uniquement</b> , sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>Dans tous les secteurs</b> , les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A sauf Ax		<b>En secteur Ax uniquement</b> , sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Entrepôts	A sauf Ax		<b>En secteur Ax uniquement</b> , sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Dans les secteurs identifiés au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI) (*annexe 6-2 du PLUi*), toute nouvelle construction est interdite.

**b** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

### Article A1.2 : Sont soumises à conditions

Sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et des dispositions du PPRI :

**b** – Les extensions\*, la réfection\*, l'adaptation et le changement de destination des constructions\* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**b** – **Exceptée en zone Ap**, les affouillements\* et exhaussements\* de sol sont autorisés à condition :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- c** – Les changements de destination\* aux conditions cumulatives :
- d'être repérés au plan de zonage,
  - et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.
- d** – Dans les secteurs de carrières identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés les assolements et exhaussements à condition :
- qu'ils ne portent pas atteintes à la richesse du sol et du sous-sol,
  - et qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.
- e** – **En secteur A**, est autorisée l'installation de parc agrivoltaïque à condition d'être intégré dans l'environnement paysager.
- f** – **En secteur A**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole du secteur.
- g** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article A1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

## Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* seront implantées soit :

- à l'alignement\* ;
- en retrait\* de minimum 5 mètres.

**b** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

**c** - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

#### I - Dispositions générales

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* des limites séparatives\*, d'une distance minimale de 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions\* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

**b** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les annexes\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

#### II - Cas particuliers

**c** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

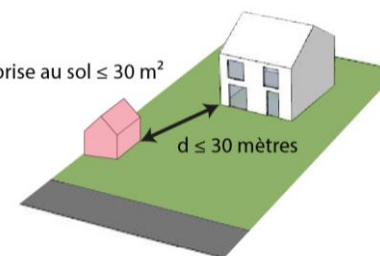


**a** – Les constructions\* d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

**b** – Les annexes\* et les piscines\* des constructions\* à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction\* à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction\* principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

ANNEXES (ET PISCINES)

Emprise au sol ≤ 30 m<sup>2</sup>



**c** - Pour les constructions\* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et les parcs agrivoltaiques :

L'implantation des installations les unes par rapport aux autres est libre.



## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*



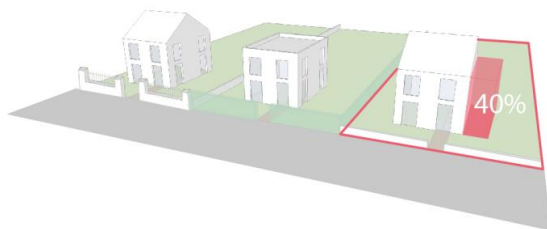
**a** – Il n'est pas fixé d'emprise au sol\* pour les bâtiments\* à usage :

- d'exploitation agricole ;
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



**b** – Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions\* à usage d'habitation :

L'extension\* des constructions\* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.



L'emprise au sol\* des nouvelles annexes\* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

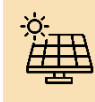
L'emprise au sol\* des piscines\* est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.



**c** – En secteur Ax, l'emprise au sol\* des constructions\* à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, est limitée à 20% de l'emprise des constructions existantes dans le périmètre du secteur à la date d'approbation du PLUiH.

**Pour le sous-secteur Ax1**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des nouvelles constructions\* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, ne peut excéder 215 m<sup>2</sup>.

**Pour le sous-secteur Ax2**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des nouvelles constructions\* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, à usage de commerces et activités de service, et des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaires, ne peut excéder 400 m<sup>2</sup>.



**d** – En secteur A, seulement sur les parcs agrivoltaïques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*



**a** – Il n'est pas fixé d'hauteur\* maximale pour les bâtiments\* à usage :

- d'exploitation agricole.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

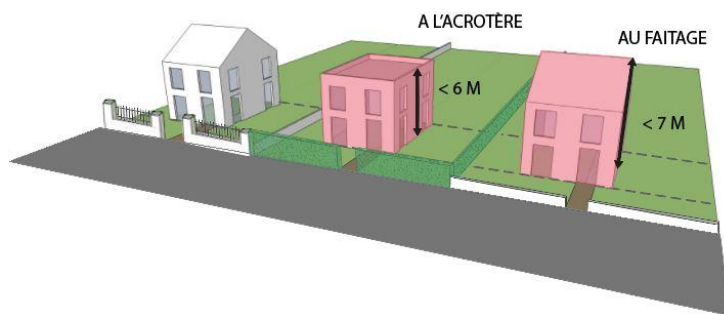
## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



**b** – Pour les constructions\* à usage d'habitation, la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.

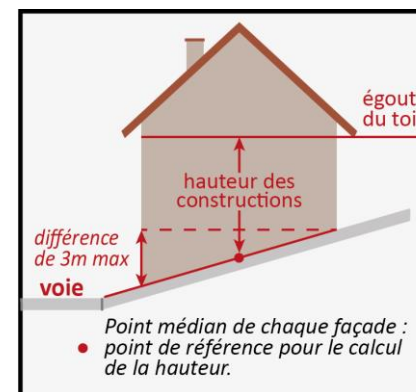


**c** – En secteur Ax, la hauteur\* maximale ne doit pas dépasser de 10 mètres à l'acrotère\*.



**d** – En secteur A, pour les parcs agrivoltaïques, la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres.

**e** - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3 mètres à l'égout du toit.



**f** – La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.

**g** – Toutefois, une hauteur\* différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'un bâtiment\* existant dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur\* maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur\* initiale du bâtiment\* existant.
- Pour les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur\* et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

**h** - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m

## Article A2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

#### I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

#### II – Règles alternatives

**a** - Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

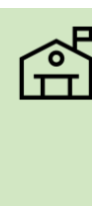
**b** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à

ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.



**d** – Les **équipements d'intérêt collectif et de service public** sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).



**e** - **Pour les constructions\* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et autres activités, et les parcs agrivoltaiques :**

L'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments\* d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale.

#### III – Parements extérieurs

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### a – Pour les constructions\* à usage d'habitation :

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs agressives et brillantes (matières vives) sont interdites. Le blanc pur est interdit.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).



### b - Pour les constructions\* à usage agricole, de commerce ou d'activité de service, et autres activités, et les parcs agrivoltaiques :

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...) qui devront s'intégrer dans l'environnement.

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades\* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions\* vitrées et les serres de production.

**c –** L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.



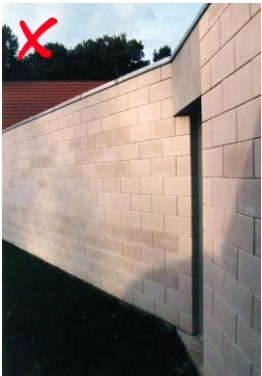
Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.


En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source : Bati produit</p>	

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecoetra Parement</p>	  <p>Source : Blocstar</p>

<p>Parements de carrelage</p> <p>Source : Schelfhout</p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies aux précédents alinéas.

**d** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

**e** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

#### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V – Toitures

#### A – Forme et pente



##### **a – Pour les constructions\* à usage d’habitation :**

Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s’intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

Les toitures seront composées de deux pans minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d’autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d’assurer l’écoulement des eaux de pluie.

Les toits plats sont autorisés à condition qu’il y ait une recherche d’économie d’énergie, de ralentissement de l’écoulement des eaux pluviales ou d’un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d’intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d’environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.



##### **b - Pour les constructions\* à usage agricole et les parcs agrivoltaïques :**



Il n’est pas fixé de règle sous réserve d’une bonne intégration dans le site environnant.



##### **c – Pour les constructions\* à usage de commerce ou d’activité de service, et autres activités :**

Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s’intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

Les toitures seront :

- Soit des toits terrasses\*
- Soit composées de deux pans.

## Dispositions applicables à la zone A



Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### B – Matériaux



#### a – Pour les constructions\* à usage d’habitation :

Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate		✓
	Source : rénovation-toiture.fr	
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d’aspect similaires)		✓
	Source : toiture.pro	



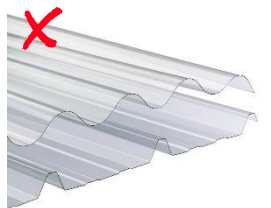
		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre		✗	✓
	Source : la rénovation		
Toiture en zinc		✗	✓
	Source : rénovation-toiture.fr		
Toiture en bac acier		✗	✓
	Source : Habittoit		

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 <p>Source : castorama</p>
Bardeau d'asphalte	 <p>Source : Toitures Stevee Arbour</p>
Plastique	 <p>Source : Espace Emeraude</p>



### b - Pour les constructions\* à usage agricole et les parcs agrivoltaïques :

Les matériaux de toitures devront être :

- Soit d'une couleur neutre et sombre (gris clair à sombre, vert, marron...)
- Soit rappeler une couleur déjà présente sur le groupe de constructions existantes\*.

Les matériaux de forme ondulée sont interdits.

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions\* d'une même unité foncière\*.



### c - Pour les constructions\* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

#### C – Ouverture

**a** – Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** – Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.



## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

#### VI – Clôtures\*



**a – Pour les constructions\* à usage d’habitation, et de commerce ou d’activité de service, et autres activités :**

La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**Les clôtures\* sur rue** devront être constituées :

- soit d’un mur-bahut d’une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d’un barreaudage, doublé ou non d’une haie vive.
- soit d’un grillage, doublé ou non d’une haie vive composée d’essences locales.

**Les clôtures\* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d’un grillage, doublé ou non d’une haie vive composée d’essences locales.



**b – Pour les constructions\* à usage agricole :** Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons, ou de murs pleins sont interdites.



**c - En secteur A, pour les parcs agrivoltaiques,** sur l’ensemble des limites, la clôture\* devra être constituée :

- soit d’une haie composée d’arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ; d’une hauteur\* minimum de 1,80 mètre ;
- soit d’un grillage d’une hauteur\* maximum de 1,80 mètre, doublé d’une haie composée d’arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d’une hauteur\* minimum de 1,80 mètre ;
- soit d’un merlon d’une hauteur\* comprise entre 1,50 et 1,75 mètre, surmonté d’une haie composée d’arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d’une hauteur\* minimum de 1 mètre.

**d** - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l’exception de celles constituées d’une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d’un grillage

**e** – Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l’emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**f** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**g** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l’extension\* d’une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n’entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**h** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d’un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l’écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

#### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

#### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

### **Article A2.3 : Traitement des espaces non-bâti**

#### **2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

**Pour les constructions\* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités**, 40% du secteur doit être conservé en espace pleine terre.

## Dispositions applicables à la zone A

Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### II – Plantations

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

#### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers :

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairial et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

#### **Article A2.4 : Stationnement\***

##### **2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

###### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

###### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

###### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

###### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

###### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

###### *C – Pour les véhicules propres*

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

###### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

### **2.4.2 Obligations minimales pour les vélos**

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## **Paragraphe A3 : Equipement et réseaux**

### **Article A3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées**

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **3.1.1 Accès \***

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.1.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A3 : Equipement et réseaux

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

### Article A3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

## Dispositions applicables à la zone A

### Paragraphe A3 : Equipement et réseaux

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

### **3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet**

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

## Dispositions applicables à la zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, parfois boisés, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien.*

*Il est à noter que la zone naturelle est ouverte aux constructions\* et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes.*

*La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions\* peuvent faire l'objet d'extension\* ou d'annexes\* au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination\* figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.*

*La zone N comprend cinq sous-secteurs :*

- **Np** : Sous-secteur qui s'étend sur des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.
- **Ne** : qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Nx** : Écart à vocation d'activités économiques situé dans un site naturel. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction\* limités, afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité, dans le respect des qualités naturelles du site.
- **Ni** : Écart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel. Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme et disposent à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction\* limités, afin de permettre le développement de ces activités, existantes ou en devenir, dans le respect des qualités naturelles du site. Ce secteur est ensuite sous-divisé en sous-secteurs :
- **Nle** : correspond aux différents secteurs accueillant des écluses et leurs équipements.
- **Nli1, Nli2 et Nli3** : correspondent aux projets d'habitat insolite.



## Dispositions applicables à la zone N

- **Nlc** : correspond aux campings de : Châtenoy, Chatillon-Coligny, Dammarie-sur-Loing, Ladon, Montbouy, Sainte-Geneviève-des-Bois, Vieilles-Maisons-sur-Joudry.
- **Nlo1** : correspond au projet des Ormes, sur le territoire de Ouzouer-des-Champs
- **Nlo2** : correspond au projet du Château de Courtgis, à Oussoy-en-Gâtinais,
- **Nla** : correspond au projet de la ferme de Lorris, sur le territoire de Lorris.
- **Npv** : Espace destiné à accueillir un projet agrivoltaïques situé dans un site naturel. Ces secteurs ont par ailleurs fait l'objet d'une étude spécifique, prouvant le faible potentiel agronomique des terres concernées par le projet.

Le territoire de Canaux et Forêts en Gâtinais présente un caractère humide qu'il faudra considérer lors des différents aménagements, notamment dans les sous-secteurs Nlc (campings) de Montbouy et Châtillon-Coligny.

## Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

### Article N1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, pour les secteurs N, Np, Ne, Nx et Npv

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles					
	Exploitations forestières		Autorisé			
Habitation	Logement		L'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de la non-destruction du site naturel (exemple : zone humide) et de la prise en compte du risque inondation..			
	Hébergement					
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les constructions* et installations nécessaire à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions* et installations nécessaire à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			Est autorisée l'implantation de constructions* permettant la transformation d'énergie produite par

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
		avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				les installations de cette activité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public			Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Industrie					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter	

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Np	N	Ne	Nx	Npv
					atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
	Bureaux					
	Centres de congrès et d'exposition					

### Article N1.2 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, pour les secteurs N1e, N1i, N1c, N1o, N1a

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	N1e	N1i	N1c	N1o	N1a
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles					
	Exploitations forestières					
Habitation	Logement	L'extension*, la réfection* et l'adaptation* des constructions existantes* à usage d'habitation et leurs annexes*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de la non-destruction du site naturel (ex zone humide) et de la prise en compte du risque inondation.				
	Hébergement					
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				L'activité artisanale est autorisée à condition d'être limitée à 300 m <sup>2</sup> et dans un périmètre inférieur à 100 mètres autour des constructions existantes
	Restauration				Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la	

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Nle	Nli	Nlc	Nlo	Nla
					sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Commerce de gros					
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hôtels				Autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des	Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des		Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N1 : Destination des constructions\*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Nle	Nli	Nlc	Nlo	Nla
			espaces naturels et des paysages.	espaces naturels et des paysages.		espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs	Autorisé sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôts					
	Bureaux					
	Centres de congrès et d'exposition					

### Article N1.3 : Sont interdits

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a** – Dans les secteurs identifiés au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI) (*annexe 6-2 du PLUi*), toute nouvelle construction est interdite.

**b** – Les constructions\* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du

voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**c** – Les constructions légères en bois ou autres matériels facilement inflammable.

### Article N1.4 : Sont soumises à conditions

Sont autorisés sous condition :

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**a** – La réfection\* et l'adaptation\* des constructions\* et installations existantes, autres que celles visées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**b** – Sont soumises à conditions les affouillements et exhaussement de sol

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions\* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine\* ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...),
- et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

**c** – Les changements de destination\* aux conditions cumulatives :

- d'être situé en secteur N1e, N1i, N1o, N1a ou d'être repérés au règlement graphique,
- et d'être à vocation d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel.

**d** – En secteur Npv, est autorisée l'installation de centrales solaires agrivoltaïques à condition d'être intégré dans l'environnement paysager.

**e** – L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

### Article N1.5 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

## Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N2.1 : Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques\*

**a** - Les constructions\* seront implantées :

- à l'alignement\* ;
- en retrait\* de minimum 5 mètres.

**b** - Toutefois, une implantation différente des constructions\* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour des constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

**c** - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes\* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives\*

##### Dispositions générales

**a** - Les constructions\* seront implantées en retrait\* des limites séparatives\*, d'une distance minimale de 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions\* à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

**b** - Les constructions\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, les annexes\*, les ouvrages enterrés et les constructions\* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative\*.
- avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

##### Cas particuliers

**c** - Une implantation différente des constructions\* peut être imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes\*.
- en cas d'extension\*, de réfection\* ou d'adaptation\* d'une construction existante\* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

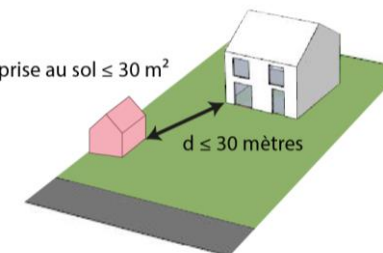
#### 2.1.3 Implantations des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**a** - Les constructions\* devront favoriser un regroupement architectural.

**b** - Les annexes\* et les piscines\* des constructions\* à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction\* à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction\* principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

ANNEXES (ET PISCINES)

Emprise au sol ≤ 30 m<sup>2</sup>



**c** - Dans le secteur N1a, les constructions à vocation de l'activité artisanale doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes.

#### 2.1.4 Emprise au sol\* maximale des constructions\*



**a** - Il n'est pas fixé d'emprise au sol\* pour les bâtiments\* à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



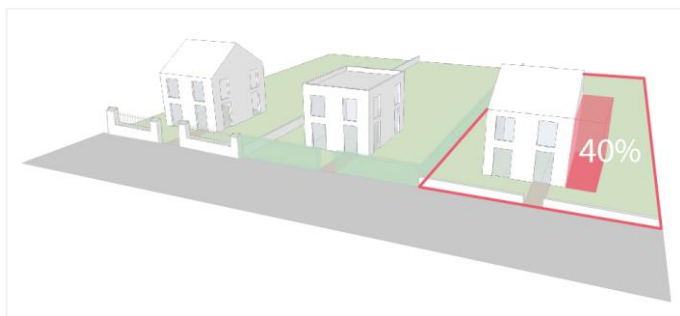
**b** - Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions\* à usage d'habitation :

L'extension\* des constructions\* principales est limitée à 40% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.



## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



L'emprise au sol\* des nouvelles annexes\* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol\* des piscines\* est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de PLUi.



**c – En secteur Nle**, l'emprise au sol\* des extensions est limitée à 25% des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi.

**d – En secteur Nli1**, l'emprise au sol\* maximale autorisée des constructions\* est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

**En secteur Nli2**, l'emprise au sol\* maximale autorisée des constructions\* est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

**En secteur Nli3**, l'emprise au sol\* maximale autorisée des constructions\* est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

**e – En secteur Nlc**, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 2% de la surface du secteur, à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser une emprise au sol totale des constructions de 500 m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur Nlc1**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des nouvelles constructions\* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, ne peut excéder 3 700 m<sup>2</sup>.

**e – En secteur Nlo1**, l'emprise au sol\* maximale autorisée des constructions\* est limitée à 3 000 m<sup>2</sup>.

**f – En secteur Nla**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des nouvelles constructions\* édifiées suite à l'approbation du PLUiH, à destination des autres hébergements touristiques et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est limitée à 2 200 m<sup>2</sup>. L'ensemble des constructions dédiées à l'activité artisanale ne pourront dépasser 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**g – En secteur Nlo2**, l'emprise au sol\* maximale autorisée des constructions\* est limitée à 1 250 m<sup>2</sup>.



**g – En secteur Npv**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400 200 m<sup>2</sup> maximum.



**h – En secteur Nx**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des nouvelles constructions\* ne peut excéder 20% de l'emprise des constructions existantes dans le périmètre du secteur à la date d'approbation du PLUiH.

### 2.1.5 Hauteurs\* des constructions\*

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



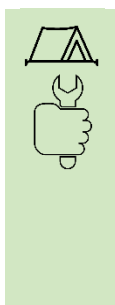
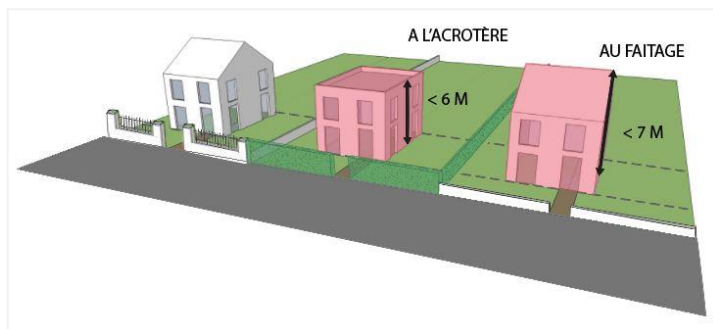
**a** – Il n'est pas fixé d'hauteur\* maximale pour les bâtiments\* à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



**b** – Pour les constructions\* à usage d'habitation, la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de :

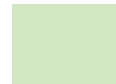
- 7 mètres au faitage (soit RDC + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère\*.



**c** – En secteur Nx, Nle, Nli, Nlc, Nlo2 et Nla la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 7 mètres au faitage.

**d** – En secteur Nlo1, la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 15 mètres au faitage dans le cadre de la réhabilitation du château et du pavillon Ritz.

La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 7 mètres au faitage pour le bâtiment hôtellerie et les villages de la Clairière.



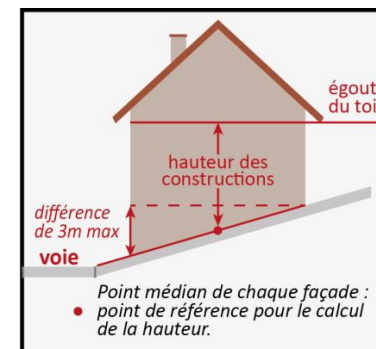
La hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 4 mètres au faitage pour les cabanes dans les bois.

**d** - Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 m de hauteur et espacés de plus de 1 m



**e** – En secteur Nvp, la hauteur\* maximale à ne pas dépasser est de 3,5 mètres au faitage.

**f** - Les hauteurs\* susvisées seront prises au point médian de chaque façade\* (par référence au terrain naturel\*). En cas d'unité foncière\* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade\*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



**g** – La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère\* ou au faitage de la toiture.

**h** – Toutefois, une hauteur\* différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension\*, de réhabilitation ou d'adaptation\* d'un bâtiment\* existant dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur\* maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur\* initiale du bâtiment\* existant.
- Pour les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

hauteur\* et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

- Pour les constructions\* et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas la hauteur\* de la construction\* se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.

### Article N2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions\*

##### I – Prescriptions générales

**a** - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction\* devra être en accord avec la topographie de l'unité foncière\*.

**b** - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension\***, **une réfection\***, **une adaptation\*** ou **une annexe\*** touchant à l'extérieur du bâtiment\* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction\* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. L'utilisation de bardages\* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

##### II – Règles alternatives

**a** - Les constructions\* édifiées sur une unité foncière\* supportant déjà une construction\* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, afin de respecter l'aspect extérieur de cette construction\*.

**b** - Pour les annexes\* inférieures à 10 m<sup>2</sup>, les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions\** ne sont pas applicables.

**c** - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment\* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction\* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.



**d – Les équipements d'intérêt collectif et de service public** sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions\* que pour le traitement des clôtures\* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur\*).



**e - Pour les secteurs N, Nx et Npv :**

L'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments\* d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale.

##### III – Parements extérieurs

## Dispositions applicables à la zone N

Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### a – Pour les constructions\* à usage d'habitation et le secteur NI :



Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées \* sont interdites. Le blanc pur est interdit.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures\* est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

En secteur Nii, tout projet devra avoir recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.



### b - Pour les secteurs N, Nx et Npv :



Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...) qui devront s'intégrer dans l'environnement.





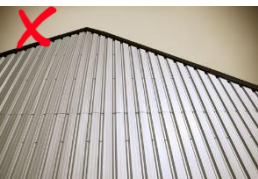
Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades\* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions\* vitrées et les serres.

c – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

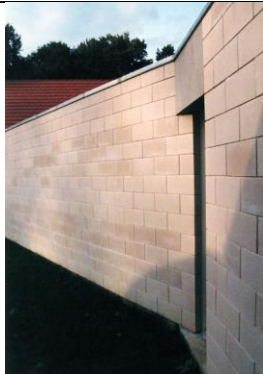

En façades\*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	 
<p>Bardages* métalliques non préteintés</p>	

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p><i>Source : Bati produit</i></p>	
<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p><i>Source : Grandeur nature</i></p>	
<p>Parements de pierre</p> <p><i>Source : Ecotra Parement</i></p> <p><i>Source : Blocstar</i></p>	

	
<p>Parements de carrelage</p> <p><i>Source : Schelfhout</i></p>	
<p>et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.</p>	

Lorsque les façades\* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies aux précédents alinéas.

**d** – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, *excepté en secteur Nli dans lequel ceux-ci sont imposés.*

**e** – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### IV - Adaptation\* au sol

**a** - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur\* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Cette hauteur\* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction\*.

**b** - Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### V – Toitures

##### A – Forme et pente



##### **a – Pour les constructions\* à usage d'habitation :**

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

Les parties de construction\* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\*.

Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant (à quatre pans) pour les constructions\* principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions\* et les annexes\* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment\* existant, sans être inférieur à 30°.

Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine\*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.



##### **b - Pour les secteurs N, Nx et Npv et NI:**

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant mais préconiser des matériaux qui s'intègrent dans l'environnement

## Dispositions applicables à la zone N



Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### B – Matériaux



#### a – Pour les constructions\* à usage d’habitation :

Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 ✓
	Source : rénovation-toiture.fr
Toiture en ardoise (ou matériaux de teinte et d’aspect similaires)	 ✓
	Source : toiture.pro

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovation	✗	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✗	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓




Pour les extensions\* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine\*, d’autres matériaux, tels que les

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude



#### b - Pour les constructions\* à usage agricole et les espaces de projet de parc agrivoltaïque :

Les matériaux de toitures devront être :

- Soit d'une couleur neutre et sombre (gris clair à sombre, vert, marron...)
- Soit rappeler une couleur déjà présente sur le groupe de constructions existantes\*.

Les matériaux de forme ondulée sont interdits.

Un seul aspect et une seule couleur seront admis pour les couvertures de l'ensemble des constructions\* d'une même unité foncière\*.



#### c - Pour les constructions\* à usage de commerce ou d'activité de service, et autres activités :

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

#### C - Ouverture

**a** - Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires. Elles doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

**b** - Sur une construction existante, l'implantation de nouvelles lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

**c** - Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de



## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

#### VI – Clôtures\*



**a** – La hauteur\* totale des clôtures\* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

**b** – Les clôtures\* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur\* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**c** – Les clôtures\* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- soit de panneaux ou plaques préteintées de couleur neutre



**d** - Pour les activités forestières :

Les clôtures\* ne sont pas règlementées.



**e** – En secteur NI, Nx et Npv, sur l'ensemble des limites, la clôture\* devra être constituée :



- soit d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un grillage, doublé d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants ;
- soit d'un merlon d'une hauteur\* comprise entre 1,50 et 1,75 mètre, surmonté d'une haie composée d'arbres et arbustes persistants ou semi-persistants d'une hauteur\* minimum de 1 mètre.

**f** – Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres surmontées d'un grillage.

**g** – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative\*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

**h** – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

**i** – Une hauteur\* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection\* ou l'extension\* d'une clôture\* déjà existante dont la hauteur\* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

**j** – Lorsque la clôture se situe dans le périmètre d'un axe de ruissellement des eaux pluviales, elle ne devra pas faire obstacle à l'écoulement naturel de ses eaux pouvant ainsi causer un barrage.

#### VII – Les éléments techniques

**a** – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade\* ou en toiture.

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**b** – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction\* :

- Soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

#### **2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**a** – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

**b** – La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction\* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la construction\* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

**c** – Les extensions\* des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions\* ou parties de constructions\*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**d** – L'isolation par l'extérieur des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

#### **2.2.3 Performances énergétiques**

**a** – Toute construction\* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

**b** - La réalisation de construction\* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

**c** – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades\* des constructions existantes\*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions\*.

### **Article N2.3 : Traitement des espaces non-bâti**

#### **2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

Sans objet.

#### **2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

##### I – Principes généraux

**a** – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions\* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

**b** – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

## Dispositions applicables à la zone N

### Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**c** – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

**d** – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### II – Plantations

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**Dans le secteur N1o1**, au moins 90% des espaces boisés doivent être conservés.

#### III – La maîtrise de la végétation aux abords de la voie ferrée Paris-Nevers

⋮

*Sur les zones de voies de chemin de fer*, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

*Sur les bandes de proximité*, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

*Sur les abords*, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

### **2.3.3 Continuités écologiques**

#### I – Haies et alignements\* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements\* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement\* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement\*.

#### II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

#### III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

#### IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles\* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

## Article N2.4 : Stationnement\*

### 2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

**a** - Le stationnement\* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur l'unité foncière\* de la construction\*.

**b** - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle\*, le stationnement\* peut être réalisé sur une unité foncière\* proche de la construction\*.

**c** - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements\* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements\* sur les parcelles\* des constructions\*.

#### II – Caractéristiques techniques des places de stationnement\*

**a** - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement\* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

**b** - Les aires de stationnement\* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement\* pour personne à mobilité réduite.

**c** - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement\* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

#### III – Normes de stationnement\* pour les constructions\* et installations nouvelles

##### *A – Pour les constructions\* destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

##### *B – Pour les autres destinations*

Le stationnement\* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction\*.

##### *C – Pour les véhicules propres*

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement\* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement\* de moins de 10 places.

#### IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements\* sur l'unité foncière\* de l'opération

**a** - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment\* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**b** - Les changements de destination\*, les réhabilitations et les extensions\* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

**c** - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

### 2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

**a** – Toute nouvelle construction\* devra prévoir du stationnement\* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions\* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

**b** – Tout local affecté à un usage de stationnement\* doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement\* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements\* d'accès\* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

## Paragraphe N3 : Equipement et réseaux

### Article N3.1 : Desserte par les voies publiques\* ou privées

Les parcelles\* doivent être desservies par des voies publiques\*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3.1.1 Accès \*

Pour être constructible, toute unité foncière\* doit comporter un accès\* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès\*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction\* ou de l'ensemble des constructions\* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès\* des constructions\* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte

de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

L'accessibilité aux massifs boisés devra être maintenue.

### Article N3.2 : Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain\*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction\*, est obligatoire pour toute construction\* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 3.2.2 Eaux usées

**a** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si l'unité foncière\* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**b** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

**c** - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**d** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**a** – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

**b** – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

**c** – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**d** – Les aménagements réalisés ne doivent pas augmenter le ruissellement des eaux pluviales au-delà de l'unité foncière.

#### 3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

## Dispositions applicables à la zone N

*Paragraphe N3 : Equipement et réseaux*

### **3.2.5 Collecte des déchets**

Les constructions\* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions\*.

# LEXIQUE

## Définition des destinations et sous destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions\*, divisées en 21 sous-destinations.

La destination de construction\* « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions\* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions\* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions\* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction\* « **habitation** » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions\* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions\* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-

destination recouvre notamment les maisons de retrait\*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction\* « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions\* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions\* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions\* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions\* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions\* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions\* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

*Au sein du PLUi, sont considérés comme « hôtels » les constructions définies comme tel dans le Code du Tourisme.*

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions\* autres que les hôtels, destinées à accueillir



des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions\* dans les terrains\* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

*Au sein du PLUi, est considéré comme « autre hébergement touristique » l'ensemble des constructions définies comme « hébergements autre que les hôtels et terrains de camping » et « terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés » au titre du Code du Tourisme.*

*Cela comprend : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, meublés de tourisme et chambre d'hôtes, les villages et maisons familiales de vacances, les refuges de montagne, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.*

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction\* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction\* « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions\* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions\* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions\* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions\* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions\* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions\* techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions\* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions\* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions\* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines\* ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction\* « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions\* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions\* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions\* artisanales du secteur de la construction\* ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction\* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances\*.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions\* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions\* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions\* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Lexique national

### Annexe

#### *Définition*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### *Précisions utiles pour l'emploi des définitions*

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L 101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Le règlement du PLUi pourra déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols

## **Bâtiment**

### ***Définition***

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## **Construction**

### ***Définition***

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs

## **Construction existante**

### ***Définition***

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue

à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

## **Emprise au sol**

### ***Définition***

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

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## **Extension**

### ***Définition***

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale

existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

La présente définition permet notamment d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols

## **Façade**

### ***Définition***

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

### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLUi permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures\* tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs

abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## Gabarit

### Définition

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

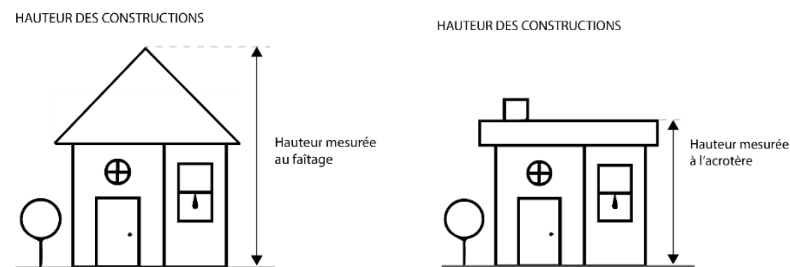
### Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## Hauteur

### Définition

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



### Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L.152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes

### **Limites séparatives**

#### ***Définition***

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

#### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### **Local accessoire**

#### ***Définition***

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement

pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **Voies ou emprises publiques**

#### ***Définition***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

#### ***Précisions utiles pour l'emploi des définitions***

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

## Autres définitions

### Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés

### Acrotère

Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

### Adaptation

Travaux employés pour adapter une construction à la nature du terrain.

### Affouillement du sol

Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### Alignement

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- les emprises publiques et les propriétés privées riveraines ;

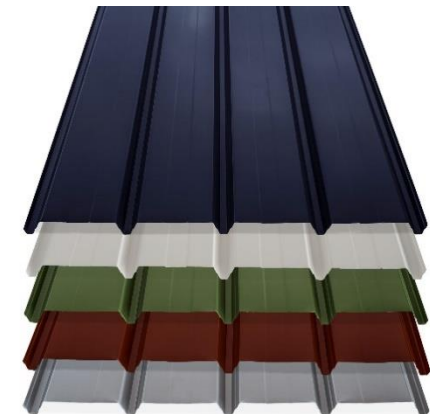
- un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies privées et les propriétés privées riveraines.

### Appareillage

Façon dont les moellons ou les pierres de taille sont assemblés dans la maçonnerie.

### Bac acier

Le bac acier est un produit fabriqué à l'aide de tôle **nervurée ou plissée**, pouvant être posée autant en façade (en tant que bardage métallique), que sur les toitures.



Source : tolesmoinscheres

### Baies

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une en façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

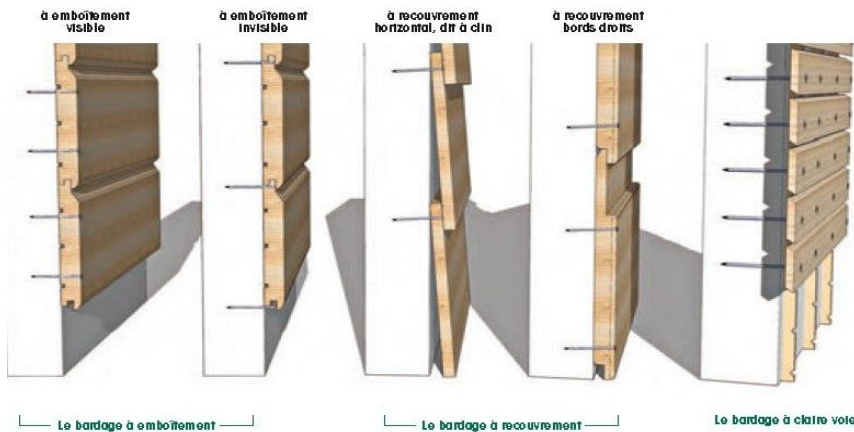
- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle située à plus de 1,70 mètre au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie,
- une porte non vitrée.

- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> telles que cuisine, salle de bain, WC.

### Bardage

Un bardage est un revêtement extérieur **en planche** autour d'une construction. Plusieurs types de bardages existent :

**Les bardages bois** est un revêtement en bois constitué de planches posées horizontales ou verticales superposées, qui se chevauchent ou s'emboîtent. Les **bardages en PVC et en composite** recherchent généralement à ressembler aux bardages réalisés en bois.



Source : Comptoir des bois

**Le bardage en pierre ou brique** (également appelé « parement ») : exemples de rendu possible :



Le **bardage métallique** est une composition protectrice qui est utilisée dans la construction pour couvrir les murs extérieurs (parfois intérieur) d'une maison. Certains bâtiments dédiés à de l'activité, telle que l'activité agricole l'utilisent également pour leur toiture. Les matériaux pouvant être utilisés sont le zinc, l'acier, l'aluminium et le cuivre.

Bardage nervuré ou plissé  
(tel que le bac acier)



Bardage métallique lisse  
(tel que la tôle lisse)





### **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

### **Clôture**

Barrière, muret ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

### **Couleur vive ou saturée**

Une couleur vive est une couleur éclatante, lumineuse.

La saturation d'une couleur permet d'estimer la proportion de blanc mélangé à la teinte pour produire la couleur. Ainsi une couleur saturée est une couleur composée de peu de teinte blanche.

### **Emplacement réservé**

Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

### **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

### **Jour de souffrance**

Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

### **Logement en accession aidée**

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

### **Logement conventionné**

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

### **Logement locatif**

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

### **Logement locatif social**

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

### **Marge de retrait**

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

### **Modénature**

Le mot modénature désigne l'ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc. Intégrés dès le départ à la construction ou rapportés après coup, ces éléments caractérisent le style du bâtiment en remplissant une double fonction : technique et décorative.

### **Nuisances vis-à-vis du voisinage**

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. (R.1336 et suivants code santé publique).

### **Ordonnancement**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

### **Ordonnancement d'une façade**

Disposition des percements et des ouvertures (fenêtres, portes) d'une façade, généralement alignée, régulière ou symétrique, révélant l'organisation structurelle du bâtiment.

### **Parcelle**

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

### **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation est encadrée par des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, précisées dans le règlement de chaque zone.

La surface de la piscine et les distances, sont mesurées :

- dans le cas d'une piscine non couverte : à partir de la margelle du bassin
- dans le cas d'une piscine avec couverture, rétractable ou non : à partir de la limite de la couverture.

La surface de la piscine n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)**

Dans le présent PPRi, la cote des PHEC prise en compte correspond à la cote de référence pour la crue de référence de mai-juin 2016.

### **Réfection**

Travaux de restauration, de réparation ou d'amélioration générale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

### **Stationnement**

Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors de « place de stationnement » ou de « parking ».

### **Surface de plancher**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Terrain**

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

### **Terrasse surélevée**

Une terrasse surélevée ne repose pas directement sur le sol mais à un hauteur minimum de 60 centimètres au-dessus du niveau naturel du sol.

### **Tôle**

Il s'agit d'un produit sidérurgique de faible épaisseur, pouvant être en acier ou en aluminium, et utilisé à des fins de bardage métallique. Ce produit peut être utilisé de manière nervurée ou plissée (par exemple, pour réaliser du bac acier) ou de manière lisse.



*Source : castorama*

### **Terrain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

### **Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures plates inaccessibles doivent avoir une pente d'environ 1%.

Les toits plats accessibles ou toitures terrasses doivent avoir une pente de 1,5% à 2%.

### Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi une propriété traversée par un chemin, une route ou un cours d'eau constitue plusieurs unités foncières.

