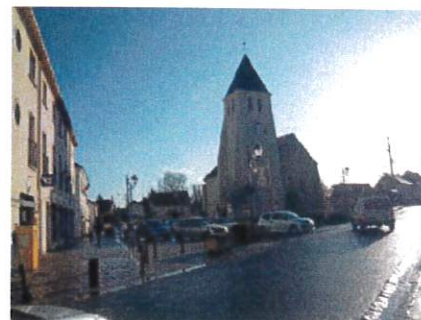


Département du Val d'Oise
Commune de Moisselles

Envoyé en préfecture le 05/11/2019
Reçu en préfecture le 05/11/2019
Affiché le
ID : 095-219504099-20191017-201917_1-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : REGLEMENT



Document arrêté le :

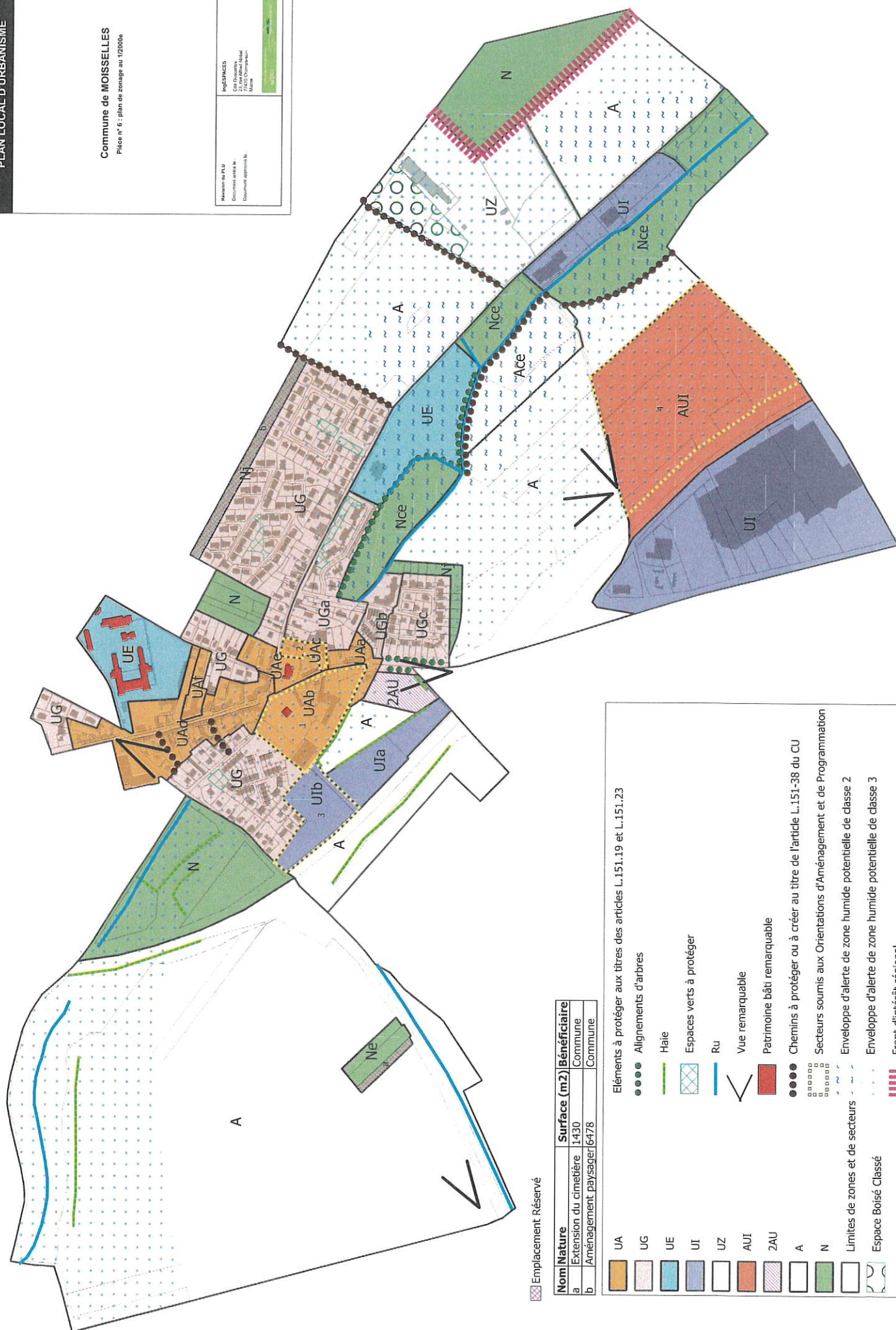
Document approuvé le :

Commune de MOISSELLES

Plèce n° 6 : plan de zonage au 1/20000

Révision du PLU
Document arrêté le :
Document approuvé :

InGESPACES



Nom	Nature	Surface (m2)	Bénéficiaire
a	Extension du cimetière	1430	Commune
b	Aménagement paysager	6478	Commune

Eléments à protéger aux titres des articles L.151.19 et L.151.23

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | UG |  | Alignements d'arbres |
|  | UE |  | Haie |
|  | UI |  | Espaces verts à protéger |
|  | UZ |  | Ru |
|  | AUI |  | Vue remarquable |
|  | 2AU |  | Patrimoine bâti remarquable |
|  | A |  | Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU |
|  | N |  | Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|  | Limites de zones et de secteurs |  | Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe 2 |
|  | Espace Boisé Classé |  | Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe 3 |
| | |  | Front d'intérêt régional |

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>33</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</i>	<i>43</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	<i>53</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	<i>57</i>
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ</i>	<i>65</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI</i>	<i>70</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>78</i>
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	79
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>80</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>86</i>
	ANNEXES	91

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

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

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

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

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

1) Le règlement national d'urbanisme

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

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

Densité et reconstruction

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

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

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

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

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

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

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

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

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

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

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

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

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

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les

autres cas. »

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

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

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

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

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

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

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

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

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

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

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en

hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

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

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

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

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

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

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

2) Servitudes d'utilité publique

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

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

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) Secteurs archéologiques

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

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

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol

des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) en zones à urbaniser (dites zones AU) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.151.48 et R.151-50 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UG, UE, UI et UZ.

- la zone UA correspond au centre-ville moissellois et recouvre les secteurs d'urbanisation ancienne de la commune. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent. Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle comprend de l'habitat souvent mitoyen. Les constructions y sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques.

Elle comprend :

- Le secteur UAa situé au Sud de la rue Du Moutier, de part et d'autre de la rue de Paris.
- Les secteurs UAb (situé au Sud de la rue Jean Mermoz) et UAc (situé au Sud de la rue Du Moutier) faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Le secteur UAd situé au Nord de la rue de Paris, partie la plus dense du village.
- Le secteur UAe situé en partie centrale et accueillant des équipements.
- Le secteur UAf situé au Nord de la rue de Paris avec des constructions récentes reprenant des caractéristiques du tissu ancien.

La zone UA comprend les secteurs numérotés 1 et 2 sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N° 4 du PLU).

- la zone UG correspond à l'extension du tissu ancien. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Elle comprend :

- Le secteur UGa correspondant principalement à l'extension rue du Moutier et au quartier « clos des marronniers ».
- Le secteur UGb correspondant au quartier dense de la résidence des bourguignons.
- Le secteur UGc correspondant au quartier de densité plus faible de la résidence des bourguignons.

- la zone UE est destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques.

Elle comprend :

- Le secteur UIa
- Le secteur UIb

La zone UI comprend les secteurs numérotés 3 et 4 sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N° 4 du PLU).

- La zone UZ correspond à l'espace aéroportuaire.

2) La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est la zone AUI

- la zone AUI correspond à une zone à urbaniser destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieu-dit « Les Bourguignons ». L'aménagement de la zone n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ». Elle correspond au secteur numéroté 5 sur les documents graphiques du règlement, devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N° 4 du PLU).

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

- La zone agricole (A) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Est compris dans la zone N, le secteur Nj correspondant aux jardins aux abords de la zone urbaine.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs soumis au respect d'OAP
- des liaisons douces existantes ou à créer (régies par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées à l'Article 6 des dispositions générales « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel ».

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Protection du cadre bâti

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

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles que définies dans le diagnostic au chapitre sur le patrimoine bâti (pièce 2-1) ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. La démolition de bâtiments et de clôtures protégés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf si la démolition de bâtiments anciens est nécessaire en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Protection du cadre naturel

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

- les espaces boisés classés ;
- les haies et les alignements d'arbres
- Ru « Le Petit Rosne »
- Les espaces verts
- Les vues remarquables

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

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Haies et alignement d'arbres à conserver - articles L. 151-23 et R 421-23 du C. urb	Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Ru « Le Petit Rosne » Article L. 151-23 du C. l'Urb.	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau matérialisés sur les documents graphiques.
Espaces verts	Ces secteurs devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs ; les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

Conformément à l'article L215-18 du Code de l'Environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance des cours d'eau, les entrepreneurs et les ouvriers ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux aux abords des cours d'eau sans la limite d'une largeur de 6 m.

Protection des vues remarquables

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

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

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 10 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter, ainsi que les espèces allergènes.

Sont recommandées les essences suivantes :

Arbres

- fraxinus (frene)
- celtis
- cercis
- ginkgo biloba
- liriodendron (tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra (chêne rouge)
- acer (érable)
- alnus (aulne)
- liquidambar sur tige
- crataegus laevigata paul
- scarlet (aubépine)
- betula utilis (bouleau)

Conifères

- abies concolor
- juniperus
- picea
- taxus
- pinus

Arbustes

- viburnum thymus (laurier thym)
- mahonia x media
- corylus (noisetier pourpre)
- hibiscus
- abelia
- rhododendron
- azalée
- aucuba
- kerria
- weigelia
- cornus kousa
- cornus kousa chinensis
- daphné
- hamamelis molis
- hydrangée annabelle
- hydrangée
- kalmia latifolia
- symphoricarpos magic berry
- syringa microphylla superb

ARTICLE 11 – EDIFICATION DES CLOTURES

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

ARTICLE 12 – PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 13 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Les secteurs concernés sont localisés dans le diagnostic et en annexe 9 du présent PLU. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 14 – RISQUES INDUSTRIELS

Le site BASIAS recense 11 établissements industriels à risque potentiel sur le territoire communal. **Ces sites sont identifiés et localisés dans le diagnostic comme sites à risque industriel potentiel.** Si l'existence d'une pollution était avérée, Il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

ARTICLE 15 - DESTINATION DES LOCAUX

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

- **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 : exploitation agricole, exploitation forestière.

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 : logement, hébergement.

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 retraite, 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 six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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 « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. 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 : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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 destinées 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 destinées 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 : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.

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

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, **il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux**, (par exemple logements, commerces, entrepôts, artisanat...).

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 16 – LEXIQUE

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

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

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

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

BÂTIMENTS ANNEXES À L'HABITATION

Les bâtiments annexes à l'habitation sont situés sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectés à un autre usage que l'habitation. Ils peuvent être attenants ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...
Toute affectation d'habitation est exclue.

CAMPING CARAVANING

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

CARRIÈRE

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

CLÔTURE

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

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

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

DISTANCE

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

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

EMPLACEMENT RESERVE

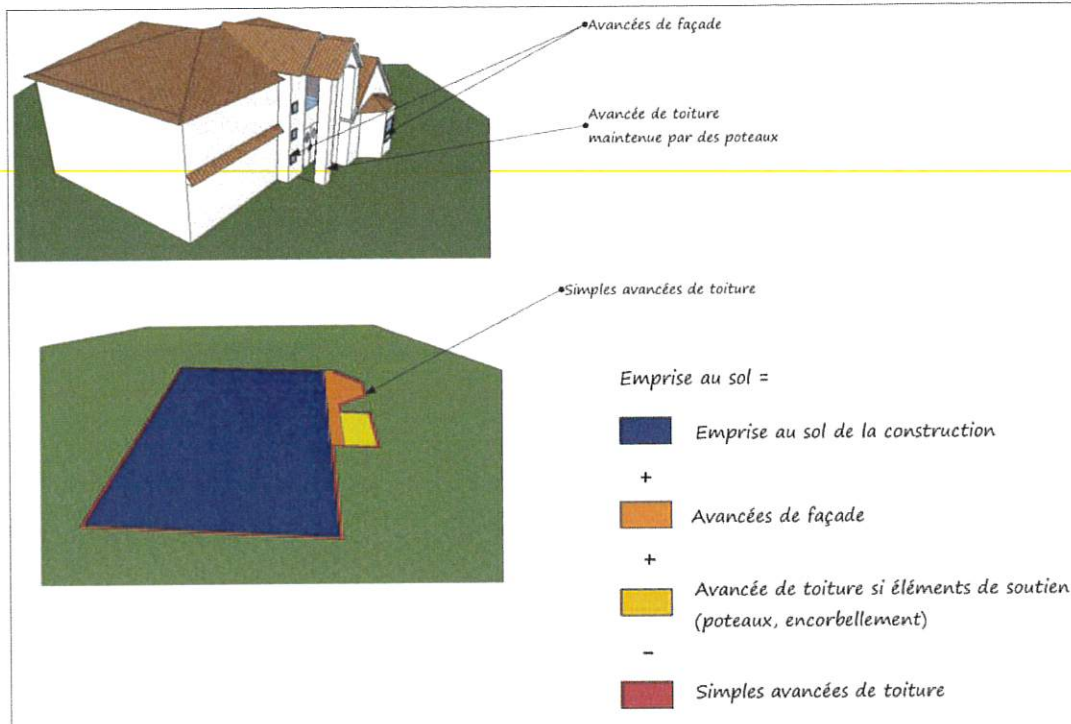
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible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

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

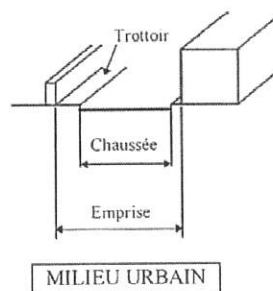
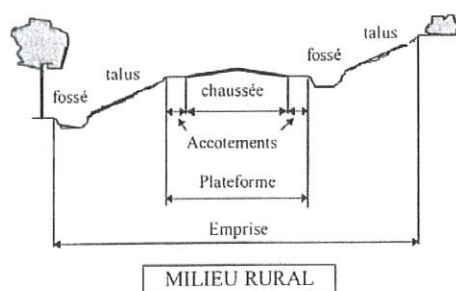
Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons,
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches,
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

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



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

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

HABITAT COLLECTIF

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

HABITAT INDIVIDUEL

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

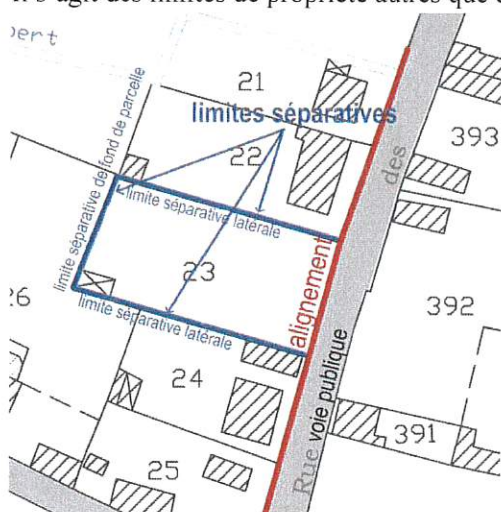
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.



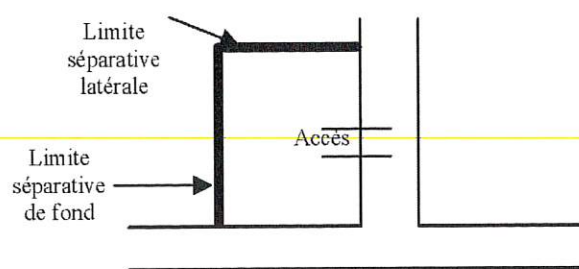
Exemples :

Fig 1

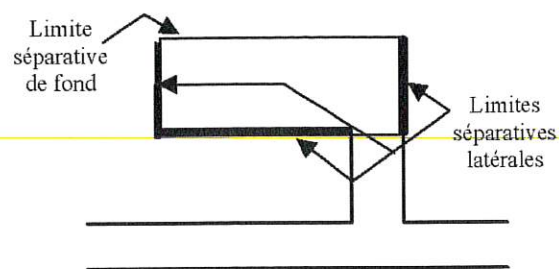


Fig 2

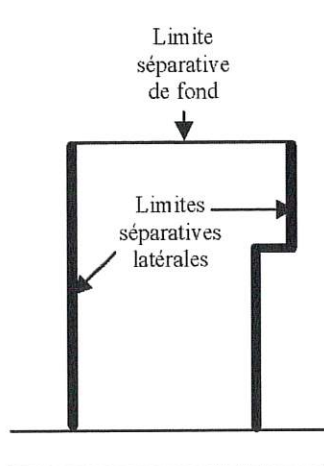


Fig 3

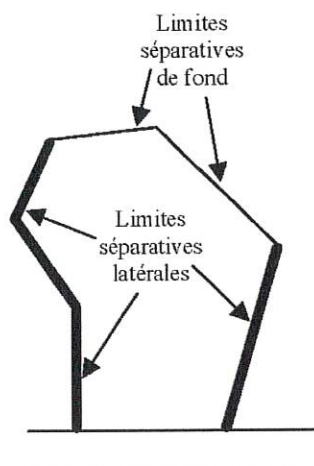


Fig 4

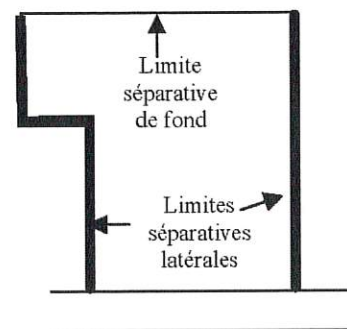


Fig 5

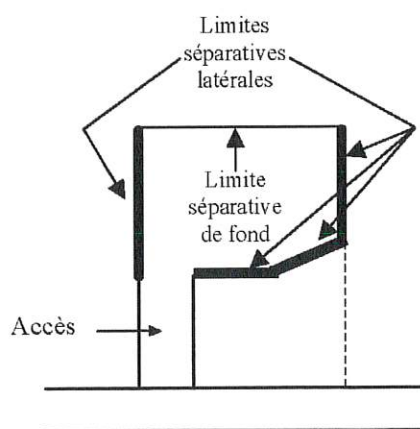


Fig 6

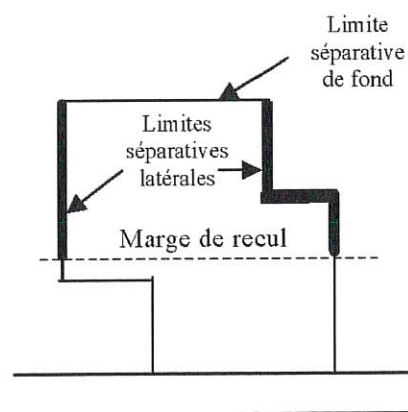


Fig 7

LOGEMENT

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

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

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

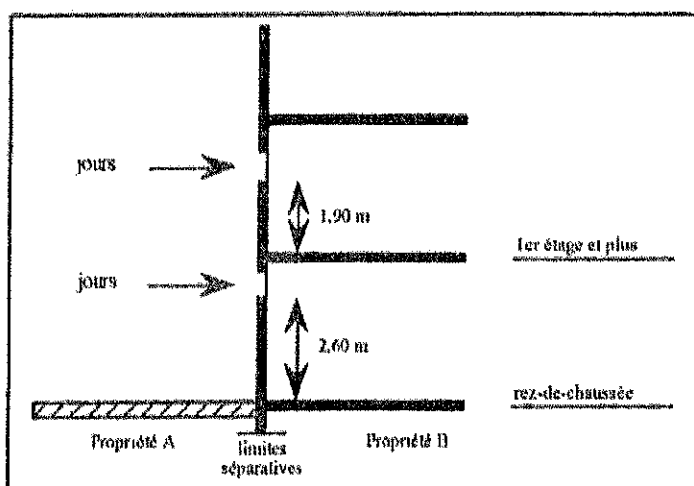
OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

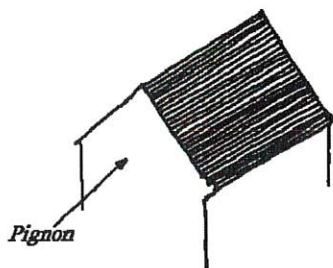
L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

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

PARCELLE

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

**PIGNON et MUR PIGNON**

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

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

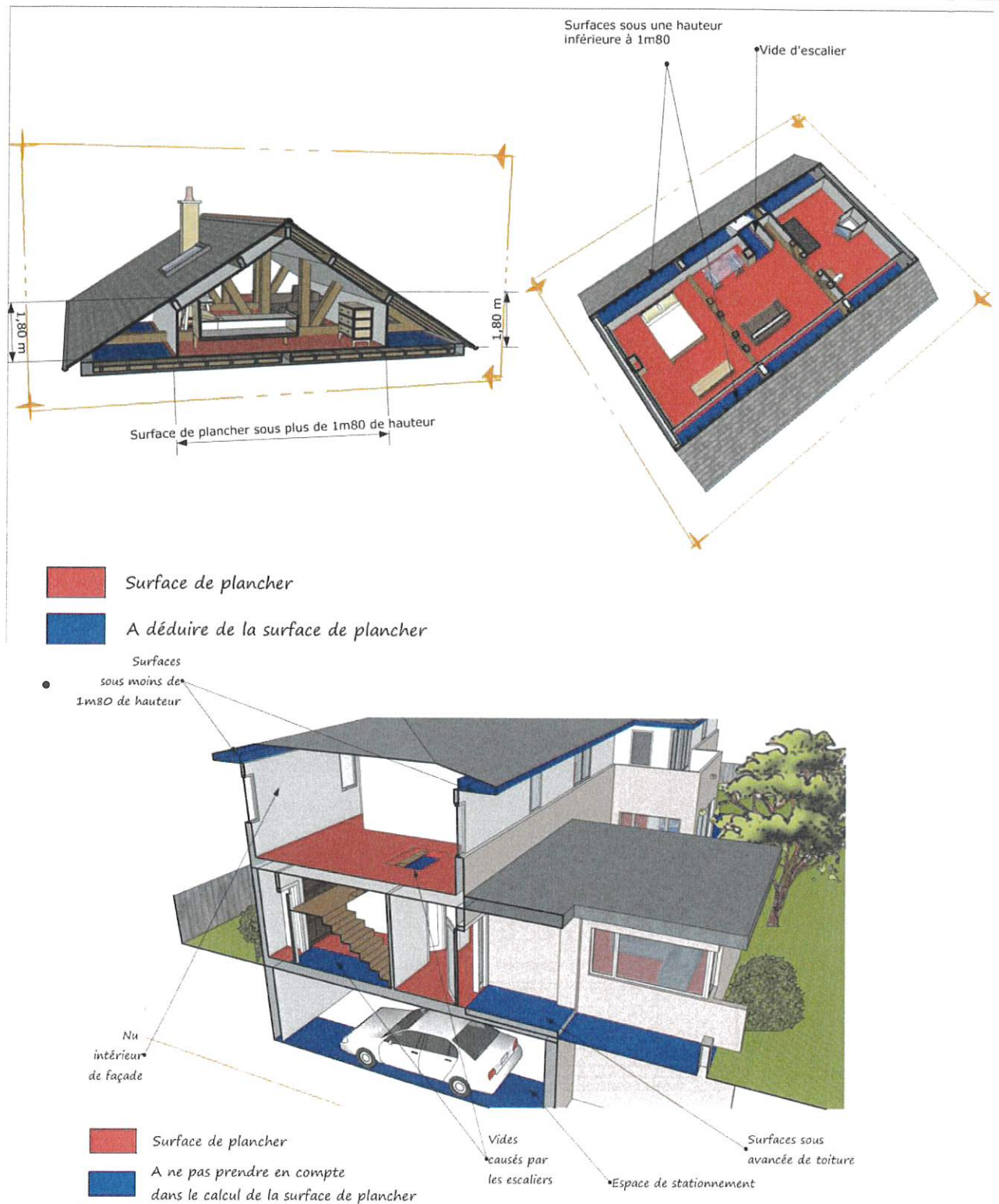
SECTEUR

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

SURFACE DE PLANCHER

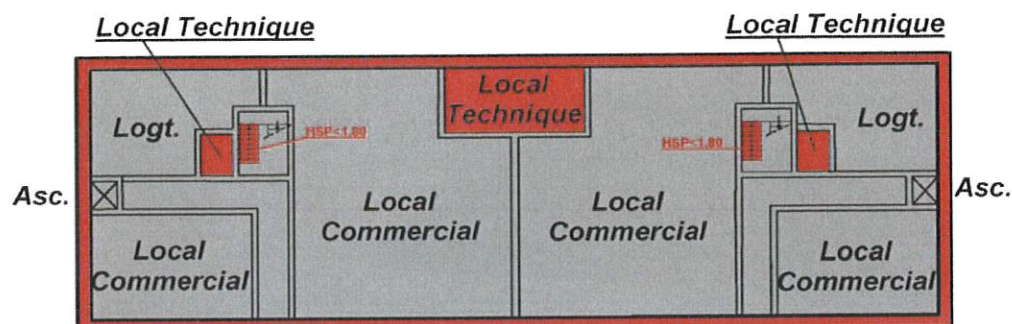
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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



her aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

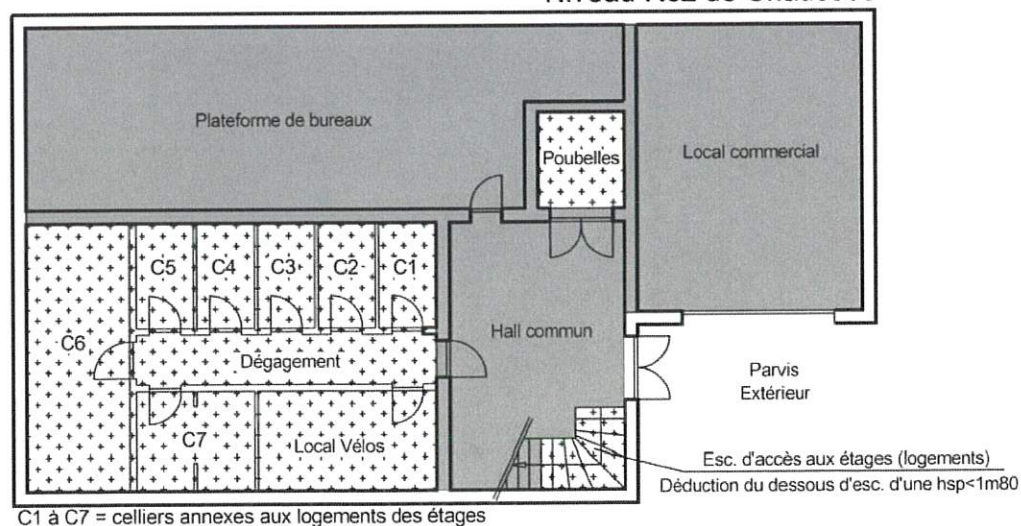


Rez de Chaussée

urfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

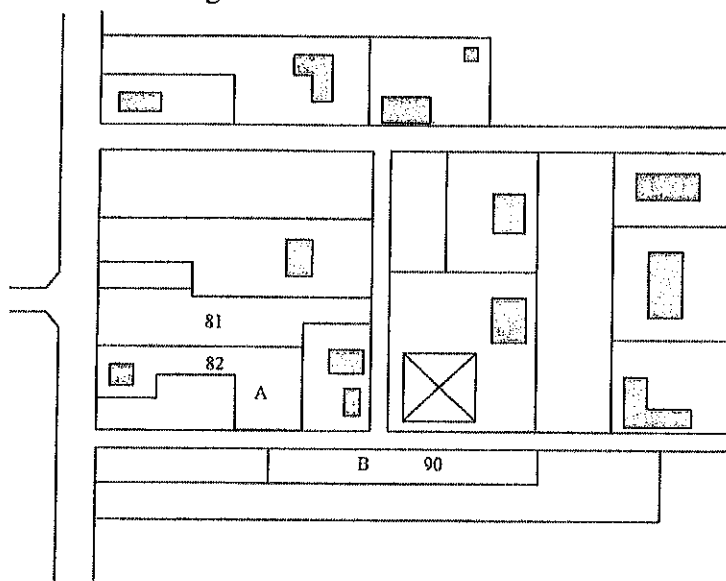
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée



TERRAIN D'ASSIETTE

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



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE ET ACCES

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

• VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

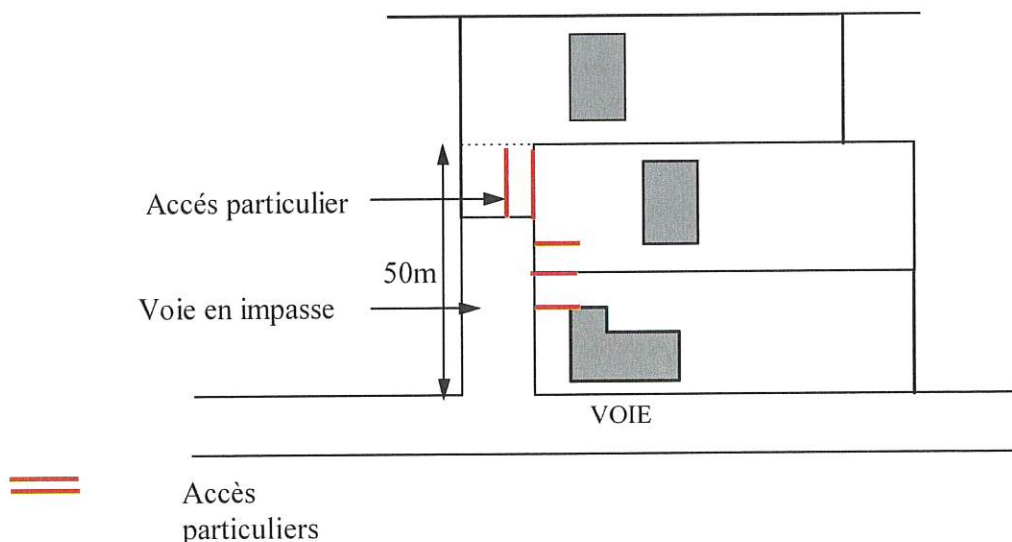
• VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

• ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

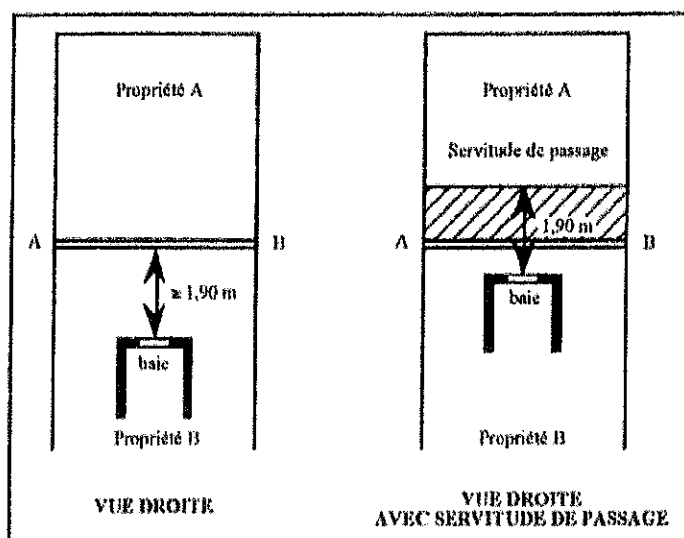


VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

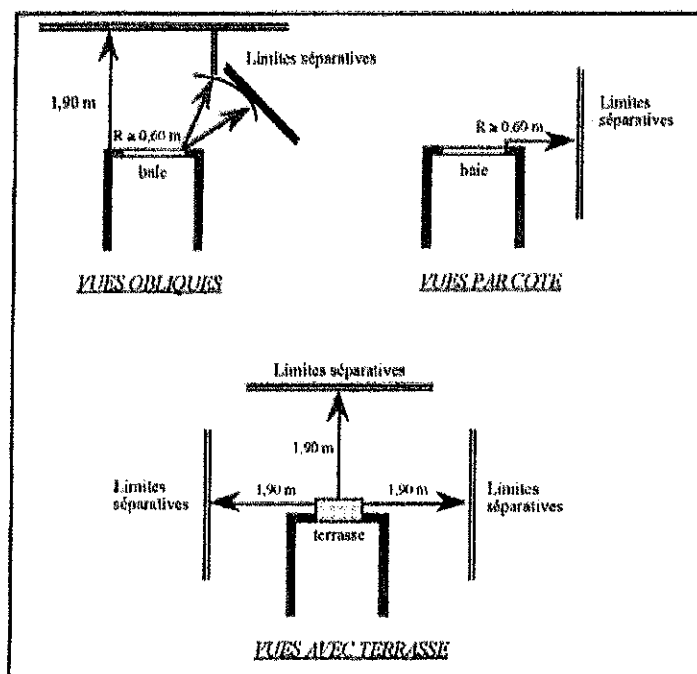
Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE

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

ZONE NON AEDIFICANDI

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

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine dense correspondant à la partie ancienne du village
- **Chapitre 2 - UG** : zone urbaine de moyenne densité couvrant les extensions du tissu ancien
- **Chapitre 3 - UE** : zone urbaine destinée à accueillir des équipements
- **Chapitre 4 - UI** : zone urbaine destinée à accueillir des activités
- **Chapitre 5 - UZ** : zone urbaine destinée à accueillir des constructions et installations liées à l'activité aéroportuaire

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre-ville moissellois et recouvre les secteurs d'urbanisation ancienne de la commune. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle comprend de l'habitat souvent mitoyen. Les constructions y sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques.

Elle comprend :

- Le secteur UAa situé au Sud de la rue du Moutier, de part et d'autre de la rue de Paris.
- Les secteurs UAb (situé au Sud de la rue Jean Mermoz) et UAc (situé au Sud de la rue Du Moutier) faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- Le secteur UAd situé au Nord de la rue de Paris, partie la plus dense du village.
- Le secteur UAe situé en partie centrale et accueillant des équipements.
- Le secteur UAf situé au Nord de la rue de Paris avec des constructions récentes reprenant des caractéristiques du tissu ancien.

Les secteurs UAb et UAc correspondent aux secteurs soumis à OAP numérotés 1 et 2 sur les documents graphiques du règlement. Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au sein de la pièce N° 4 du PLU.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination artisanale et de commerce de détail soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de toute nature à ciel ouvert y compris les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles et de matériaux de démolition
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges

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

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

- Les constructions à destination artisanale, de bureaux et de commerce de détail autres que celles mentionnées au chapitre 1-1 sont autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.
- Les antennes de radiotéléphonie sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.

En outre, dans les secteurs UAb et UAc, les autorisations de construire ou d'aménager concernant les occupations et utilisations du sol admises dans lesdits secteurs ne peuvent être délivrées que si les dispositions prises restent compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur ces secteurs (voir pièce n°4).

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées au présent règlement.
- Des éléments à protéger (chemins, vue remarquable...) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Toutes les zones urbaines à vocation dominante d'habitat sont concernées par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone est traversée par la RD 11 (rue de Paris) classée en catégorie 3 et 4 par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La zone UA est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone UA est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.



- Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 2012, toute construction doit comporter un isolement acoustique minimal conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs UAb et UAc identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne le taux de logements sociaux à réaliser en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UAa et UAF, l'emprise au sol maximale autorisée est de 70 %.

Dans les secteurs UAb et UAc, les opérateurs et constructeurs doivent respecter le nombre de logements à l'hectare défini dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à chaque secteur.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Dans tous les secteurs de la zone UA, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 2 + combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après l'aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1- Dans les secteurs UAa, UAc, UAd et UAF, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la rue de Paris. L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer doit être réalisée avec un retrait d'au moins 5 mètres. Les constructions peuvent toutefois être édifiées à l'alignement de la rue du Moutier dans le secteur UAc.

2- Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la rue de Paris. Une homogénéité d'implantation sera recherchée le long de cet axe.



3- Dans le secteur UAe, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

- Aux installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le retrait existant avant aménagement ne soit pas diminué.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies. Dans ce cas, les règles qui précèdent pourront n'être appliquées que par rapport à l'une des voies seulement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux limites de fond.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite séparative latérale, les marges d'isolement doivent être respectées.

Dans les secteurs UAb, UAc, UAe et UAf, les constructions peuvent être implantées soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales soit en retrait. A défaut d'implantation sur les limites séparatives latérales, les marges d'isolement doivent être respectées.

Dans le secteur UAd, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

1- Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait (L) par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m. Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction projetée avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

2- Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux piscines non couvertes qui seront implantées à 2,50 m au moins des limites séparatives
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

Le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 m. Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction projetée avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux piscines non couvertes.
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les toitures des constructions principales seront à pentes. Elles seront réalisées à 2 pans. Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception de celles des extensions.

Dans les secteurs UAd et UAf, les toitures seront réalisées en tuiles plates (petite moule, 22 au m² minimum).

Dans le reste de la zone UA, les toitures seront réalisées en tuiles plates ou en matériaux d'aspect analogue.

Les capteurs solaires en toiture sont autorisés, mais ils ne devront pas être visibles depuis la voie desservant la construction.

Sont interdits :

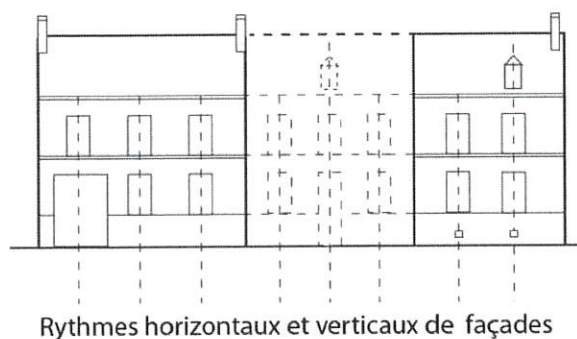
- La tuile canal et romaine,
- Tous matériaux vieillis et colorés artificiellement.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction.

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

4. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 9 m² (abris de jardin,...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect similaire à la construction principale ou en bois.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 9 m² (par exemple garage...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

5. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Les clôtures sur voies doivent être constituées d'un muret de 80 cm surmonté d'une grille.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m, mesurés en tout point sol naturel.

Sont interdits :

- les palissades et autres brise-vents (cannisses,...)
- l'emploi de plaques de béton.

- Clôtures entre deux unités foncières

Elles pourront être constituées, soit d'un mur plein en maçonnerie ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés en tout point sol naturel.

6. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

7. STOCKAGE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

8. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas et marquises
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux constructions présentant une architecture contemporaine sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Aux extensions de bâtiments qui ne sont pas visibles depuis la voie desservant la construction principale

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

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

En outre, dans les secteurs UAb et UAc, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°4 du PLU intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ».

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Une surface minimale de 15 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

- deux places de stationnement sont à aménager par logement de 3 pièces (T3) et plus
- une place de stationnement est à aménager par logement de type T1 et T2
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Autres constructions

Voir annexe 2

3 - Stationnement des véhicules non motorisés – Locaux poussettes

Voir annexe 2



SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 3 logements. Les voies et accès desservant plus de 3 logements doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux, pour la reconstruction de bâtiments après sinistre et pour l'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

En outre, dans les secteurs UAb et UAc, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées

entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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



CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'extension du tissu ancien. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.

Elle comprend :

- Un secteur UGa correspondant principalement à l'extension rue du Moutier et au quartier « clos des marronniers ».
- Un secteur UGb correspondant au quartier dense de la résidence des bourguignons.
- Un secteur UGc correspondant au quartier de densité plus faible de la résidence des bourguignons.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- Les constructions à destination artisanale et de commerce de détail soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...).
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de toute nature à ciel ouvert y compris les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles et de matériaux de démolition
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges

En outre dans les secteurs UGa, UGb et UGc, les constructions en sous-sol sont interdites.

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

- Les constructions à destination artisanale, de bureaux et de commerce de détail autres que celles mentionnées au chapitre 1-1 sont autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.



- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.
- Les antennes de radiotéléphonie sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Toutes les zones urbaines à vocation dominante d'habitat sont concernées par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Certains secteurs de la zone UG sont compris dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Dans ces secteurs, les constructions en sous-sols sont interdites.
Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- Des axes de ruissellement temporaires sont identifiés en zone UG (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Les aménagements futurs doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- La zone UG est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone UG est impactée par les nuisances sonores liées à la RD 11 (rue de Paris) classée en catégories 3 et 4, à la RD 301 classée en catégories 1 et 2. Ces voies sont classées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La zone UG est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
- Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 2012, toute construction doit comporter un isolement acoustique minimal conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est de 40 %.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

1. La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 7 m dans la zone UG à l'exclusion du secteur UGa. Pour les constructions à pente, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 : R + 1 + combles aménageables.
- 9 m dans le secteur UGa. Pour les constructions à pente, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4 : R + 2 + combles aménageables.

2. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après l'aménagement
- pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1- Hormis dans les secteurs UGa, UGb et UGc, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres et à plus de 30 m de l'alignement des voies publiques.
- 2- Dans le secteur UGa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- 3- Dans les secteurs UGb et UGc, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 mètres de la limite d'emprise de la rue de Paris.
- 4- **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :**
 - Aux installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure
 - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle.
 - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies. Dans ce cas, les règles qui précèdent pourront n'être appliquées que par rapport à l'une des voies seulement.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative, à défaut les marges d'isolement s'imposent. Toutefois, l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté en limite séparative ou si la hauteur du mur construit au droit de la limite séparative est inférieure à 3 m.

2- Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m. Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

3- Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux piscines non couvertes qui seront implantées à 2,50 m au moins des limites séparatives
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
 - o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

Le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction projetée par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 m. Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction projetée avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouvertures.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux piscines non couvertes
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée et que le nouvel aménagement ne compromette pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

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

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Sont interdits :

- Toute imitation d'architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc.
- L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc.
- L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc.

2. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Dans la zone UG hors secteur UGa

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception de celles des extensions.
Les toitures à pente seront réalisées en tuiles ou en matériaux d'aspect analogue.

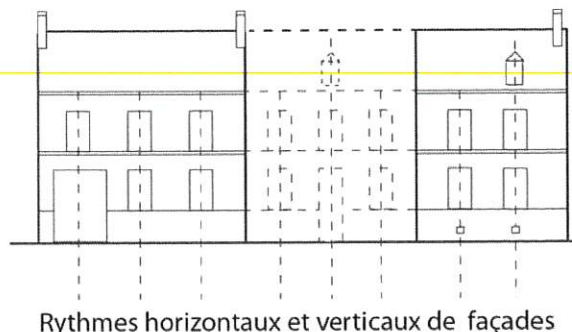
Dans le secteur UGa

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception de celles des extensions et des toitures « à la Mansart ».
Les toitures à pente seront réalisées en tuiles, en ardoise ou en matériaux d'aspect analogue.

3. PERCEMENTS

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-contre.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

4. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres, mesurés en tout point du sol naturel.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une structure ajourée qui sera composée au maximum de 60 % de parties pleines,
- soit d'une haie d'essences locales doublée d'un grillage de couleur verte fixé sur poteaux en fer de même couleur.

Sont proscrits les murs en plaques de béton ou de matières plastiques, les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment ou en tubes d'acier, les clôtures à lisses, les clôtures en tôle et les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) utilisés à nu.

- Clôtures entre deux unités foncières

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés en tout point du sol naturel.

5. BATIMENTS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 9 m² (abris de jardin,...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect similaire à la construction principale ou en bois.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 9 m² (par exemple garage...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

6. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

7. STOCKAGE DES DECHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

8. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas et marquises.
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux constructions présentant une architecture contemporaine sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Aux extensions de bâtiments qui ne sont pas visibles depuis la voie desservant la construction principale

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

Surfaces éco-aménageables

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

Dans le cas de constructions individuelles, 30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.



Éléments remarquables du paysage

Les haies et alignements d'arbres les plus remarquables, telles que les plantations d'alignements bordant la rue de Paris, les haies arbustives bordant le ru du Petit Rosne ou encore les haies arbustives en périphérie du secteur UGc, doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression sera compensée par la plantation d'arbres d'essences locales en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Une surface minimale de 15 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé deux places de stationnement par logement de 3 pièces et plus et une place de stationnement par logement de type T1 et T2.

Dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Autres constructions

Voir annexe 2

3 - Stationnement des véhicules non motorisés – Locaux poussettes

Voir annexe 2



SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 m de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m.

Les voies et accès desservant plus de 5 logements doivent avoir une largeur d'au moins 5 m.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Exemptions :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.
- L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.



Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions à destination de commerce et activités de service
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les antennes de radiotéléphonie sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.



- La zone est traversée par la RD 11 (rue de Paris) classée en catégorie 3 et 4 par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- Des axes de ruissellement temporaires sont identifiés en zone UE (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Les aménagements futurs doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- la zone UE est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8)
- La zone UE est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

2- Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

3- Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
 - o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les arbres et arbustes de l'alignement d'arbres bordant le ru du Petit Rosne seront maintenus ou en cas de maladie remplacés par des arbres d'essences locales.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.



Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques.
Elle comprend les secteurs UIa et UIb.

La zone UI comprend le secteur soumis à OAP numéroté 3 sur les documents graphiques du règlement. Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au sein de la pièce N° 4 du PLU.

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

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

Dans l'ensemble de la zone ont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges
- Les constructions en sous-sol dans les secteurs concernés par les alluvions tourbeuses compressibles

En outre, dans le secteur UIb tout ce qui n'est pas autorisé au chapitre 1-2 ci-dessous est interdit.

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

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

Dans la zone UI hors secteur UIb

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

Les établissements ou installations à destination de commerce et activité de service, ainsi que des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains
- et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.

Les dépôts et aires de stockage liés aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains. Les exhaussements sont limités à 0,6 m (hors merlons anti bruit).

Dans le secteur UIb, seuls sont autorisés les bureaux et l'artisanat à condition qu'ils n'apportent pas de gêne au voisinage.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments à protéger (alignements d'arbres, haies...) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Pour ce faire, il conviendra de se référer aux dispositions de la fiche technique en annexe du présent règlement.
- La zone UI est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Dans ces secteurs, les constructions en sous-sols sont interdites. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- Une partie de la zone UI est soumise aux risques d'affaissement liés à la présence de gypse (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone est impactée par les nuisances sonores liées à la RD 11 (rue de Paris) classée en catégorie 3 et 4, à la RD 301 classée en catégorie 1 et 2. Ces voies sont classées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La zone UI est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone UI est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
- Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 2012, toute construction doit comporter un isolement acoustique minimal conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Aucune prescription

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Dans la zone UI, la hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UIb, la hauteur (H) des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...).
- A l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après l'aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

En outre, dans la zone UI hors secteurs UIa et UIb, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise de la RD 301.

Dans les secteurs UIa et UIb, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 301.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...).
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement ne soit pas réduite.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...).
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Façade – parements extérieurs

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

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

Sont proscrits :

- les alternances de bardages de plusieurs couleurs
- les couleurs vives

Toiture

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. En cas de toiture réalisée en tôle, celle-ci doit être réalisée en finition mate.

Les clôtures

Les nouvelles clôtures seront constituées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé sur cornières métalliques de même ton comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excède pas 0,80 mètre.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 2 mètres et 2,5 mètres.

Dispositions diverses

Les dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre sont dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par des écrans végétaux denses et persistants.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

Qualité environnementale

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

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

Stockage des déchets

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

Exemptions

Toutes les dispositions mentionnées dans ce chapitre peuvent ne pas être appliquées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et que celle-ci présente une réelle qualité.

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

Surfaces éco-aménageables

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière



interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Aires de stationnement en surface

Des écrans paysagés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Une surface minimale de 15 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.



Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Cette zone correspondant à l'espace aéroportuaire.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article UZ-2 est interdit.

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

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

- Les établissements ou installations de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et qu'ils n'apportent pas de gênes au voisinage.
- Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.
- La reconstruction après sinistre des habitations existantes dans la limite de la surface de plancher avant sinistre.

Protections, risques, nuisances

- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone UZ est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone UZ est soumise en partie à des terrains alluvionnaires compressibles. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone UZ est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.



SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Aucune prescription

Hauteur des constructions

Aucune prescription

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

À l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 m.

Cette prescription ne s'applique pas:

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de la zone aéroportuaire, les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui ne sera pas inférieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 m.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc ...).

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

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

Aucune prescription

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

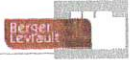
En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...



En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- **AUI** : zone à urbaniser à vocation principale économique
- **2AU** : zone à urbaniser à plus long terme à vocation dominante d'équipements

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone à urbaniser destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieudit « Les Bourguignons ».

La zone AUI correspond au secteur soumis à OAP numéroté 5 sur les documents graphiques du règlement. Il doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au sein de la pièce N° 4 du PLU.

En particulier, l'aménagement de la zone n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées au chapitre 1-2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges
- Les constructions en sous-sol

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

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

- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les établissements ou installations à destination de de commerce et activité de service, de centre de congrès et d'exposition, d'industrie, de bureaux, ou d'entrepôts liés aux activités autorisées à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains
 - et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.

- Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.

En outre, les constructions et installations autorisées dans cette zone le sont à condition d'être compatibles avec les prescriptions mises en œuvre dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable. Une liste d'activités interdites figure en annexe de la servitude de protection du captage.

Protections, risques, nuisances

- La zone AUI est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone 1AUI est concernée par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible et moyen. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Pour ce faire, il conviendra de se référer aux dispositions de la fiche technique en annexe du présent règlement.
- Elle est également concernée par les alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Dans ces secteurs, les constructions en sous-sols sont interdites. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- Une partie de la zone AUI est soumise aux risques d'affaissement liés à la présence de gypse (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU).. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone est impactée par les nuisances sonores liées à la RD 301 classée en catégorie 1 et 2. Cette voie est classée par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 2012, toute construction doit comporter un isolement acoustique minimal conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Aucune prescription

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

En outre, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise de la RD 301.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus :

- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...).

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Façade – parements extérieurs

Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

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

Sont proscrits :

- les alternances de bardages de plusieurs couleurs
- les couleurs vives

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures en tôle sont interdites.

Les clôtures

Les nouvelles clôtures seront constituées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé sur cornières métalliques de même ton comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excède pas 0,80 mètre.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 2 mètres et 2,5 mètres.

Dispositions diverses

Les dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre sont dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par des écrans végétaux denses et persistants.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

Qualité environnementale

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

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



Stockage des déchets

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

Exemptions

Toutes les dispositions mentionnées dans ce chapitre peuvent ne pas être appliquées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et que celle-ci présente une réelle qualité.

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

Surfaces éco-aménageables

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Aires de stationnement en surface

Des écrans paysagers doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

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

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ». (voir pièce n°4).

Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, station d'épuration, abribus, pylônes, etc. ...) ainsi que les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargements ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2 – Normes de stationnement

Une surface minimale de 15 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Le nombre d'emplacements deux roues minimum est fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

En outre la desserte de la zone doit être assurée comme prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4) concernant la zone.



3-1 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas de création de bassin de rétention de gestion des eaux pluviales, celui-ci doit avoir un rôle écologique, paysager et si possible social.

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future à vocation dominante d'équipements et ce, à long terme.

Localisée au lieudit « La Cavée », son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au chapitre 1-2.

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

Les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Ace, créé afin de préserver les continuités écologiques.

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

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

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au chapitre 1-2.

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

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions, installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations, extensions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée de l'habitation ne dépassera pas 250 m².

Dans le secteur Ace

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments à protéger (vues remarquables, haies...) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

- La zone A est concernée par des périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n° 8).
- La zone A est concernée par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible et moyen. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des axes de ruissellement temporaires sont identifiés sur le territoire. Les aménagements autorisés doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. Par ailleurs, une marge de retrait de 15 m de part et d'autre des cours d'eau devra être respectée pour tout projet d'imperméabilisation des sols.
- La zone A est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Dans ces secteurs, les constructions en sous-sols sont interdites. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- Une partie de la zone A est soumise aux risques d'affaissement liés à la présence de gypse (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe du PLU). Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La zone est impactée par les nuisances sonores liées à la RD 11 (rue de Paris) classée en catégorie 3 et 4, à la RD 301 classée en catégorie 1 et 2. Ces voies sont classées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Aucune prescription

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur (H) des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur (H) des bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc. ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 6 mètres pour les autres constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

1- Les bâtiments agricoles

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

2- Les bâtiments d'habitation devront respecter les règles suivantes :

Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

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

Toiture et couverture

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception de celles des extensions et des bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 9 m².

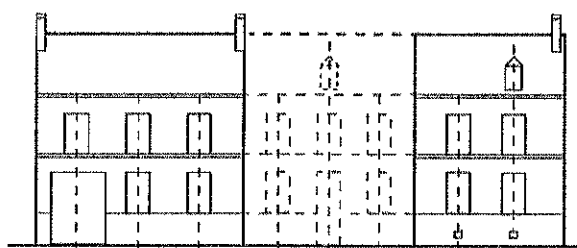
Les toitures à pente seront réalisées en tuiles ou en matériaux d'aspect analogue.

Sont interdits :

- Tous matériaux vieillis et colorés artificiellement.

Façades – ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé sur la base de l'illustration ci-après.



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit de grillages doublées de haies vives soit de haies vives.

Dans le secteur Ace, il devra être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas et marquises
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.
- Aux constructions présentant une architecture contemporaine sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Aux extensions de bâtiments existants.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers, d'arbustes ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.



CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- le secteur Nj qui englobe les jardins existants ou futurs, situés aux abords de la zone urbaine
- le secteur Nce, créé afin de préserver les continuités écologiques,
- le secteur Ne, englobant le cimetière et sa future extension.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé au 2-2 est interdit.

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

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

Dans l'ensemble de la zone hors secteur Nj sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur Ne est en outre autorisé le stationnement des caravanes.

Dans le secteur Nce

Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés les bâtiments annexes aux habitations de moins de 12 m², les clôtures et les installations sportives (piscines,).

Protections, risques, nuisances

- Des éléments à protéger (haies, cours d'eau...) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-15 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone N est concernée par les périmètres de protection de captages qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).
- La zone N est concernée par le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux, aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des axes de ruissellement temporaires sont identifiés sur le territoire. Les aménagements autorisés doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. Par ailleurs, une marge de retrait de 15 m de part et d'autre des cours d'eau devra être respectée pour tout projet d'imperméabilisation des sols.
- La zone N est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructions en sous-sols sont interdites. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.
- La zone N est impactée par les nuisances sonores liées à la RD 11 (rue de Paris) classée en catégorie 1, 2 et 4, à la RD 301 classée en catégorie 1 et 2, à la RD 909 classée en catégorie 4, et à la ligne de chemin de fer d'Epinay-Villetaneuse au Tréport-Mers classée catégorie 2. Ces voies sont classées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002. Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La zone N est concernée par des **enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3** définies par la DRIEE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

Aucune prescription.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit, les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 7 mètres.



Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Toutes les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, etc. ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, etc. ...).

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

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Dans le secteur Nj, les bâtiments annexes seront en bois ou d'aspect similaire à la construction principale.

Les clôtures seront constituées de haies vives éventuellement doublées de grillages verts. Il devra être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

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

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

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement de ces eaux usées au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout projet (dont les aires de stationnement extérieures) doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle, a minima pour les pluies courantes correspondants aux 8 premiers cm de chaque épisode pluvieux :

- par collecte dans des dispositifs de récupération,
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante,...

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, annexées au présent PLU.

ANNEXES

- 1- RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE**
- 2- NORMES DE STATIONNEMENT**
- 3- RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**
- 4- RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES**

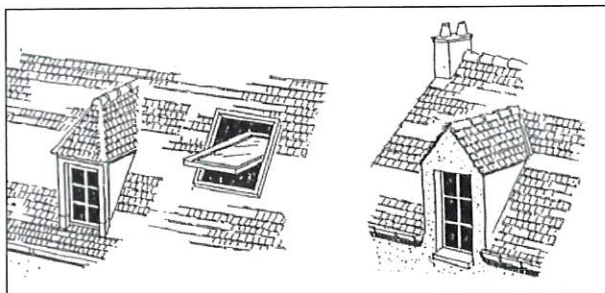
ANNEXE I- Recommandations pour les percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5^{ème}). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture :



Lucarne capucine



Châssis vitré



Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade

Lucarnes rampantes



ANNEXE II

NORMES DE STATIONNEMENT COMPLEMENTAIRES A CELLES EDICTEES DANS LE REGLEMENT

<i>Nature de la construction</i>	<i>Nombre de places imposé</i>	<i>Arrondi</i>
Résidences pour étudiants ou personnes âgées	0.5 place par chambre ou logement	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre, 1 place d'autocar par tranche de 25 chambres et 1 place pour deux emplois	Par excès
Constructions destinées à la restauration	3 places pour 10 m ² de salle de restauration et 1 place pour deux emplois	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par tranche de 55 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux commerces d'au moins 50 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50 m ² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par tranche de 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées à la logistique et bureaux associés à l'activité de logistique	1 place par 500 m ² de surface de plancher d'entrepôt – 1 place par 55 m ² de surface de plancher de bureaux	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par tranche de 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

STATIONNEMENT DES VELOS

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour un primaire

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

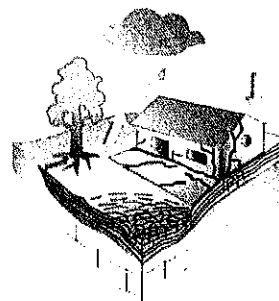
ANNEXE III

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

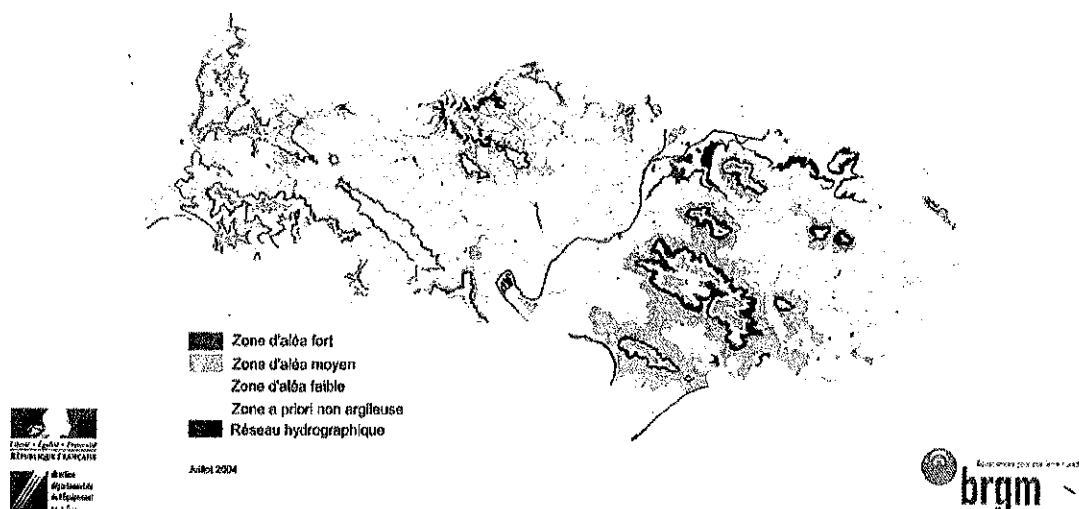
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

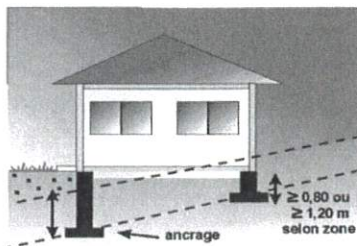
■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

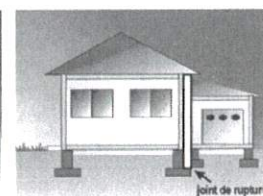
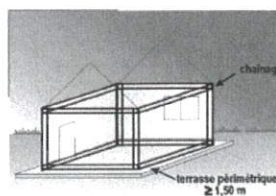


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

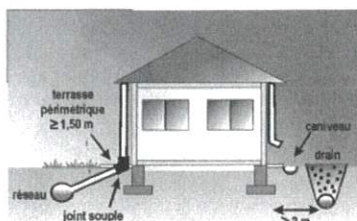
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



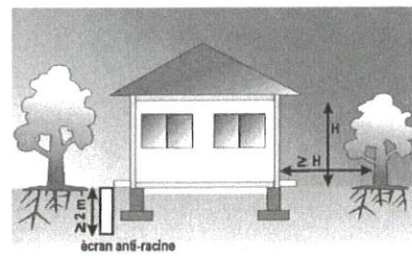
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE IV : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à certaines précautions : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

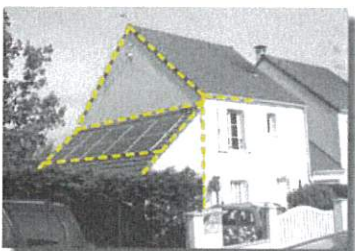
< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un
système intégrant
la présence de
l'homme aux réalités
naturelles d'un site »



Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.

< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :
Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

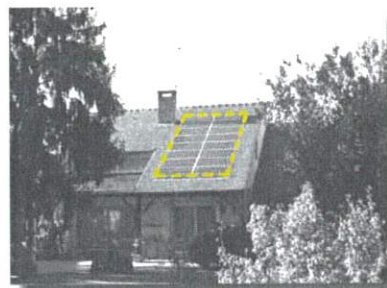
Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

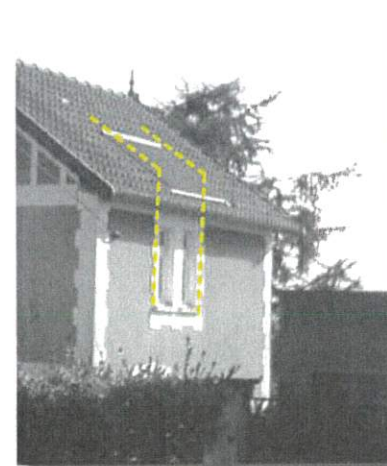


La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.