

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Gilles

1^{ère} modification de droit commun du PLU

Pos prescrit le 25 janvier 1991, arrêté le 17 décembre
1993, approuvé le 2 juin 1995
1^{re} modification approuvée le 12 février 1999

Plu prescrit le 19 février 2009

Plu arrêté le 7 juin 2013

Plu approuvé le 31 janvier 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 31 janvier 2014
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Gilles

Le maire,
Michel Malhappe

Règlement

Date :

1^{er} juin 2022

Phase :

Dossier minute

4.1

Mairie de **Gilles**, 1, rue de la Mairie (28260)

Tél : 02 37 64 08 16/ Fax : 02 37 64 07 46

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 4 Division du territoire en zones	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc	8
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ue	14
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh.....	18
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Up	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	28
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU	29
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU	34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	36
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A	37
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	42
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	43
ANNEXE 1 Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement	49

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Gilles (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les coupes à blanc des haies repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, ne sont pas soumises à déclaration préalable à la condition qu'il s'agisse d'entretien ou de régénération de la haie.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;

- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie pourra être soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site soit simplement arrachée.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Permis de démolir

- Le permis de démolir est institué sur tout le territoire communal.

Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Uc, Ue, Uh et Up ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ap et A* auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur N* auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article Uc 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article Uc 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre ancien du village.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Une partie de la zone est incluse dans le **périmètre de protection** du captage d'eau potable.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. l'aménagement de terrains de camping
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance
7. les garages collectifs de caravanes
8. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m,
9. en zone inondable figurant au plan des contraintes, les constructions de toutes natures si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, les sous-sols, les remblais, les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces, de l'hébergement hôtelier si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions et installations agricoles s'il existe déjà une exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (transformateur, château d'eau...), les aires de jeux et de sports ouvertes au public, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si leur puissance est égale ou inférieure à 3kWc et si leur hauteur est inférieure ou égale à 1,8 m ;
- les éoliennes si leur hauteur est égale ou inférieure à 12 m ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m. Lorsque la construction est implantée en recul, une haie taillée ou un mur de clôture doit assurer la continuité de l'alignement. De plus la construction principale doit être incluse dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement.
- Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les piscines, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + 1 + C (les combles ne comporteront qu'un seul niveau habitable).

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la couverture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- zinc patiné,
- chaume,
- toiture végétalisée.

Ces exigences de matériaux ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Abris de jardin : leur couverture sera de teinte noire ou vert foncé ou brune.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : les coffres de volets roulants saillants sont interdits.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du mur ou du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;

- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement en plus de l'éventuel garage.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

~~Article non réglementé.~~

Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone correspondant aux équipements collectifs et spécialisés.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Une partie de la zone est incluse dans le **périmètre de protection** du captage d'eau potable.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. les constructions à destination agricole
4. l'aménagement de terrains de camping
5. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance
6. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m,
7. en zone inondable figurant au plan des contraintes, les constructions de toutes natures si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, les sous-sols, les remblais, les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation et de bureaux si elles sont nécessaires à la surveillance et au gardiennage des constructions destinées à l'hébergement ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan de masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du mur ou du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors de la voie publique sur la parcelle privée. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ue 14 — Coefficient d'occupation du sol

~~Article non réglementé.~~

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit d'une zone urbaine relativement peu dense.

Une partie de la zone est incluse dans le **périmètre de protection** du captage d'eau potable.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle ;
2. les constructions à destination d'entrepôts ;
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
4. l'aménagement de terrains de camping ;
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
6. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance ;
7. les garages collectifs de caravanes ;
8. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces, de l'hébergement hôtelier si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions et installations agricoles s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateur, château d'eau, ...), les aires de jeux et de sports ouvertes au public s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si leur puissance est égale ou inférieure à 3kWc et si leur hauteur est inférieure ou égale à 1,8 m ;
- les éoliennes si leur hauteur est égale ou inférieure à 12 m ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues ; les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Un graphisme particulier reporté au document graphique précise une interdiction d'accès nouveau le long de la rue des Rostys.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les piscines, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale du terrain. En cas d'extension, un dépassement de 25 m² pourra être autorisé au total toutes extensions confondues réalisées en une ou plusieurs fois.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + C (les combles ne comporteront qu'un seul niveau habitable).

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m mesurés à l'égout du toit.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la couverture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une

seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- zinc patiné,
- chaume,
- toiture végétalisée.

Ces exigences de matériaux ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Abris de jardin : leur couverture sera de teinte noire ou vert foncé ou brune.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : les coffres de volets roulants saillants sont interdits.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne régleme pas les clôtures.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement en plus de l'éventuel garage.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Uh 14 — Coefficient d'occupation du sol

~~La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 pour les constructions à destination d'habitation ; il est fixé à 0,30 pour les constructions à destination autre.~~

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Up

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le secteur Upc correspond au château de Vitray. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure au zonage.

Article Up 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle ;
2. les constructions à destination d'entrepôts ;
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
4. l'aménagement de terrains de camping ;
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
6. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance ;
7. les garages collectifs de caravanes ;
8. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m ;
9. en zone inondable figurant au plan des contraintes, les constructions de toutes natures si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, les sous-sols, les remblais, les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.

Article Up 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces, de l'hébergement hôtelier si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions et installations agricoles s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateur, château d'eau, ...), les aires de jeux et de sports ouvertes au public s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si leur puissance est égale ou inférieure à 3kWc et si leur hauteur est inférieure ou égale à 1,8 m ;
- les éoliennes si leur hauteur est égale ou inférieure à 12 m ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Article Up 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Up 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article Up 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article Up 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 3 m. De plus la construction principale doit être incluse dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement.
- Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Up 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les piscines, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article Up 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Up 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain. En cas d'extension, un dépassement de 25 m² pourra être autorisé au total toutes extensions confondues réalisées en une ou plusieurs fois.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Up 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + 1 + C (les combles ne comporteront qu'un seul niveau habitable).

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 4 m mesurés à l'égout du toit.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Up 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la couverture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence

architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- zinc patiné,
- chaume,
- toiture végétalisée.

Ces exigences de matériaux ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Abris de jardin : leur couverture sera de teinte noire ou vert foncé ou brun.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : les coffres de volets roulants saillants sont interdits.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne régleme pas les clôtures.

En sous-secteur Upc, en cas de division d'un terrain en lots, seules les haies végétales taillées doublées ou non d'un grillage maintenu à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13 seront autorisées en limites créées des lots issus de la division.

Article Up 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à

mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement en plus de l'éventuel garage.

En sous-secteur Upc, il sera demandé 2 places de stationnement par logement aménagé et/ou réhabilité.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

Article Up 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Up 14 — Coefficient d'occupation du sol

~~La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les constructions à destination d'habitation ; il est fixé à 0,35 pour les constructions à destination autre.~~

Article Up 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Up 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.123-10-1).

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises sous réserve que le projet d'aménagement

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- et soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur considéré
- et qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, projet urbain partenarial...):

1 - les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de l'hébergement hôtelier ou de bureau de même que les constructions et installations annexes,
- les constructions à destination d'entrepôts d'une superficie au sol inférieure ou égale à 200 m²,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

3 - les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. Lorsque la construction est implantée en recul, une haie taillée ou un mur de clôture doit assurer la continuité de l'alignement.
- Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- Dans le cas d'une **division foncière** en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les piscines, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera R + 1 + C. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 4 m mesurés à l'égout du toit. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions

Couverture : la couverture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- zinc patiné,
- chaume,
- toiture végétalisée.

Ces exigences de matériaux ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Abris de jardin : leur couverture sera de teinte noire ou vert foncé ou brune.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : les coffres de volets roulants saillants sont interdits.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),

- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne régleme nte pas les clôtures.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement en plus de l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis*

leylandi), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 pour toutes les constructions.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

~~Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol~~

~~Article non réglementé.~~

Article 2AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article 2AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricole*.

Une partie de la zone est incluse dans le **périmètre de protection** du captage d'eau potable.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Le **secteur Ap** correspond aux parties de la commune dévolues à l'activité agricole dans lesquelles la protection du paysage prévaut.

Le **secteur A*** correspond à la présence de bâti non agricole qui peut évoluer.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- En zone inondable figurant au plan des contraintes, les constructions de toutes natures si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, les sous-sols, les remblais, les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.
- Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- En zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les systèmes d'assainissement autonome s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'abattage et l'arrachage, partiel ou total, des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Sont en plus autorisés dans le secteur A* :

1. Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas :
 - 120 m² si S est inférieure à 100 m²,
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,
 - « S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension ;
2. Le changement de destination à condition :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 100 m² par logement,
 - et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.

Sont seuls autorisés dans le secteur Ap :

1. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. les constructions à destination agricole si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m².

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :
 - 15 m de l'axe des routes départementales ;
 - 10 m de l'axe des autres voies.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 1 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions implantées en limite d'une zone urbaine ou à urbaniser :

la construction doit être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

Autres cas :

la construction doit être implantée soit en limite(s) séparative(s) soit en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) quelque soit la zone limitrophe ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur hors tout est limitée à 12 m ; cette règle pourra ne pas s'appliquer si des plantations d'arbres de haut jet sont réalisées en accompagnement de la construction. De plus, la construction devra s'adapter au terrain.

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera R + C. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Secteur Ap :

la hauteur hors tout des constructions à usage agricole est limitée à 5 m.

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan de masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres de haut jet d'essence indigène tels que par exemple charmes, chênes, érables, merisiers, frêne, ormes, tilleuls...

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) :

la teinte des constructions devra être sombre et mate (exemple : utilisation du bois brut).

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur ou disgracieux à dissimuler...

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

~~Article non réglementé.~~

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone de protection du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le **secteur N*** correspond à la présence de bâti existant qui peut évoluer.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Une partie de la zone est incluse dans le **périmètre de protection** du captage d'eau potable.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) reportés au plan par une légende particulière : des conditions sont édictées pour préserver la qualité paysagère des lieux.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large – qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- En zone inondable figurant au plan des contraintes, les constructions de toutes natures si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, les sous-sols, les remblais, les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination agricole telles que les abris pour animaux sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m² et qu'elles soient ouvertes au moins sur un côté.
2. Les abris pour animaux à usage non agricole sont autorisés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m², à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m², et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté et à condition qu'ils soient éloignés d'au moins 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5. En zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
7. Les systèmes d'assainissement autonome s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

Sont en plus autorisés dans le secteur N* :

8. Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas :
 - 120 m² si S est inférieure à 100 m²,
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,« S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension, et sous réserve d'être entièrement incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale ;
9. Le changement de destination à condition :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 100 m² par logement,
 - et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration superficiels, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; de plus, le pétitionnaire devra indiquer la filière d'assainissement retenue. Dans le cas d'une construction préexistante implantée sur un terrain de superficie inférieure à celle nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur il sera possible de ne pas appliquer cette règle pour construire une annexe ou une extension.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m :

La construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m :

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les piscines, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + C (les combles ne comporteront qu'un seul niveau habitable).

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m mesurés à l'égout du toit.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la couverture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- zinc patiné,
- chaume,
- toiture végétalisée.

Ces exigences de matériaux ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Abris de jardin : leur couverture sera de teinte noire ou vert foncé ou brune.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : les coffres de volets roulants saillants sont interdits.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) :

la teinte des constructions devra être sombre et mate (exemple : utilisation du bois brut).

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du mur ou du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne régleme nte pas les clôtures.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis*)

leylandi), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur ou disgracieux à dissimuler...

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article N14 — Coefficient d'occupation du sol

~~La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 pour toutes les constructions.~~

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ANNEXE 1

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du lexique

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Construction

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine, article L.1*)

Bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voies publique ou privée

« *Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, correspond au réseau de dessertes spécialisées dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.* » (extrait du grand commentaire du règlement national d'urbanisme, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, 1980)

À noter que toute voie publique n'est pas nécessairement une voie de desserte : ainsi les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes pour cyclistes et sentiers de touristes n'en sont pas.

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

Article 10 Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Coefficient d'occupation des sols

~~Le coefficient d'occupation du sol (Cos) exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet de déterminer en mètres carrés de surface de plancher la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain. Un Cos de 0,40 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet, compte non tenu des autres articles, la construction de 400 mètres carrés de surface de plancher.~~

La surface de plancher (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules,
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.
