

SERAINCOURT

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	27
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	35
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	38
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC.....	39
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP	46
TITRE V : LES ZONES NATURELLES.....	50
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC.....	51
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne	58
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI	62
ANNEXE 1 :	68
ANNEXE 2 :	71
ANNEXE 3 :	72

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. NOUVELLE CODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

La version approuvée du PLU de la commune ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme rentrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Une table de concordance est annexée au document.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SERAINCOURT, département du VAL-D'OISE (95).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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. 111-5.

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 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

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...

Extrait de l'article L123-1-9 du CU :

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

Extrait de l'article L.111-3 du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

ARTICLE 6. RAPPELS

- Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Les chemins repérés au titre de l'article L123-1-5 IV 1 du code de l'urbanisme ne sont ouverts qu'aux déplacements non motorisés à l'exception des ayants droits.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5-III-2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (Article R421-23 h). Ces éléments sont considérés comme « éléments remarquables », ils sont repérés au plan de zonage, annexés au présent règlement et justifiés au sein du rapport de présentation. Leur préservation est garantie par la réglementation suivante :
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Risques et nuisances

- La carte « Retrait – gonflement des sols argileux » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent Plan Local d'Urbanisme matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** / ensemble des espaces bâtis anciens dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ub** / extensions récentes des espaces bâtis dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ui** / secteur dédié aux activités économiques.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage agricole **à condition** que des constructions à usage agricole soient déjà bâties sur l'unité foncière et qu'elles ne présentent pas de gêne supplémentaire pour les habitations avoisinantes.
- Au titre de l'article L123-1-5-I-4° du code de l'urbanisme, pour les programmes de constructions principales à usage d'habitation, il est exigé la réalisation minimum de :
 - De 0 à 5 logements : aucun logement aidé n'est imposé.
 - Au-delà de 5 logements : 20% de logement aidé minimum arrondi à l'entier supérieur.

Article 3 – UA : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Les eaux issues des piscines ne peuvent être rejetées que dans le réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou

transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les piscines non couvertes doivent respecter une marge d'isolement de 4 mètres minimum.
- Les autres constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 4 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le point le plus proche de chaque construction toute saillie comprise.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la hauteur de la façade au droit de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article 9 – UA : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 20 m².

Article 10 – UA : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à :
 - 3 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 4,5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé afin de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiment existant sur le même terrain.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – UA : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique comme en limite séparative :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :

- soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
- soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

Article 12 – UA : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – UA : espaces libres et plantations

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

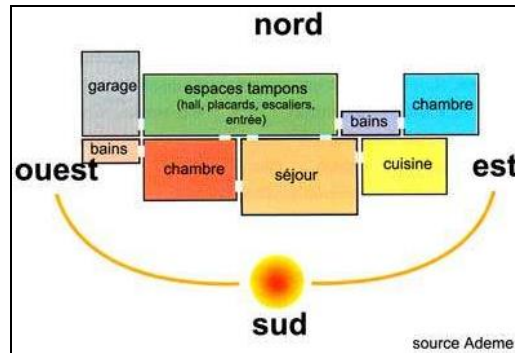
Article 15 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'industrie.

Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage agricole **à condition** que des constructions à usage agricoles soient déjà bâties sur l'unité foncière et qu'elles ne présentent pas de gêne supplémentaire pour les habitations avoisinantes.
- Au titre de l'article L123-1-5-I-4° du code de l'urbanisme, pour les programmes de constructions principales à usage d'habitation, il est exigé la réalisation minimum de :
 - De 0 à 5 logements : aucun logement aidé n'est imposé.
 - Au-delà de 5 logements : 20% de logement aidé minimum arrondi à l'entier supérieur.

Article 3 – UB : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- Les voiries à créer doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4 – UB : desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Les eaux issues des piscines ne peuvent être rejetées que dans le réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction, extension ou

transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 6 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les piscines non couvertes doivent respecter une marge d'isolement de 4 mètres minimum.
- Les autres constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 4 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le point le plus proche de chaque construction toute saillie comprise.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Les constructions doivent observer un recul de 8 mètres.

Article 9 – UB : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 20 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 40 m².

Article 10 – UB : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé afin de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiment existant sur le même terrain.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – UB : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique comme en limite séparative :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

Article 12 – UB : stationnementGénéralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.
- 40% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

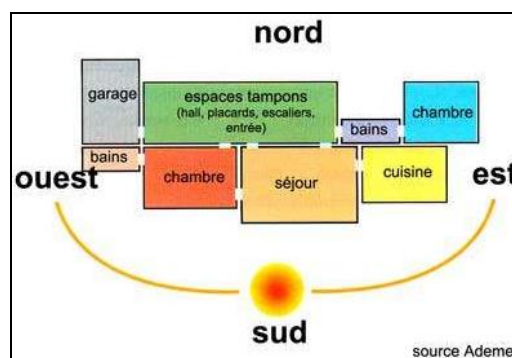
Article 15 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'habitation.

Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non réglementé.

Article 3 – UI : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :**Accès**

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voiries à créer doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Article 4 – UI : desserte par les réseaux**Eau potable**

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

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction, extension ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 6 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les piscines non couvertes doivent respecter une marge d'isolement de 4 mètres minimum.
- Les autres constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 4 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – UI : emprise au sol

- Non réglementé

Article 10 – UI : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – UI : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

Article 12 – UI : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – UI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Article 14 – UI : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – UI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementalesGénéralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Article 16 – UI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Seul le secteur 2AU est présent au sein du PLU de la commune.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif à **condition** qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers.

Conditions d'aménagement de la zone :

La zone 2AU ne pourra s'urbaniser qu'après une modification du PLU la transformant en 1AU.

Article 3 – 2AU : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limite ou observer un recul de 1 mètre.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limite ou observer un recul de 1 mètre.

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

- Non réglementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 2AU : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – 2AU : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Ac** / espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Ap** / espaces agricoles protégés et inconstructibles.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à **condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées,

les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent réduire la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade du bâtiment principal.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus,

comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité (logement de fonction de l'exploitation compris) :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Clôtures (hors éléments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-III-2°)

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Murs,
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Ac : stationnement

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*
- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.*

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Article 3 – Ap : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s’implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l’organisation générale du secteur.

Article 7 – Ap : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les constructions et installations doivent s’implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s’implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l’organisation générale du secteur.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Article 12 – Ap : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ap : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

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

Elles sont divisées en 3 différents secteurs :

- **Nc** / espaces naturels disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.
- **Ne** / secteur dédié aux équipements publics.
- **NI** / zone de loisirs caractérisée par la présence de constructions et d'installations utiles et nécessaires au fonctionnement et au développement du golf.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Nc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles ou forestière à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.

Article 3 – Nc : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Nc : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Nc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation,

qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Nc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – Nc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – Nc : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les

éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Article 11 – Nc : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Clôtures (hors éléments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-III-2°)

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Nc : stationnement

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*
- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.*

Article 13 – Nc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 – Nc : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Nc : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nc : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

Article 1 – Ne : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ne : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **A la double condition** de ne pas être 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers.

Article 3 – Ne : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ne : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ne : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ne : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “alignement”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ne : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – Ne : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ne : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ne : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ne : aspect extérieur

- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Article 12 – Ne : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Article 13 – Ne : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° doivent être préservés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 – Ne : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ne : performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – Ne : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – NI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, installations ou travaux **à condition** d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements **à condition** d'être liés à la mise en place de cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et création de plan d'eau **à condition** d'être nécessaires à l'activité golfique.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité golfique, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation de l'environnement,
 - d'être limités en proportion par rapport aux bâtiments déjà en place,
 - d'être implantés à proximité des bâtiments préexistants,
 - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Article 3 – NI : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Généralités :

Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – NI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau, des mares, des étangs ou des fossés et à une distance minimale de 15 mètres des massifs forestiers ou forêts.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – NI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au solDéfinitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 200 m².

Article 10 – NI : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – NI : aspect extérieurGénéralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Article 12 – NI : stationnementGénéralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Article 13 – NI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Article 14 – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – NI : performances énergétiques et environnementales

- Article non réglementé.

Article 16 – NI : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Article non réglementé.

ANNEXE 1 :

Normes de stationnement

1 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Collège :

1 place de stationnement pour 20 élèves.

Deux roues (couverts) : 1er cycle : 1 place par tranche de 10 élèves,

2ème cycle : 1 place par tranche de 7 élèves.

Cars : 1 emplacement devant l'entrée.

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif.

2 - EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- **Pensionnaires** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 2% du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 10% du nombre de chambres,
- **Personnel** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 40% du nombre de chambres.

Foyers de travailleurs :

Deux roues (abris obligatoirement couvert) :

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

Crèches - Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,
Parents 2 à 7 places,
- **Halte garderie 20pl.** : Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places.

Centre de P.M.I. :

- **Petit centre** : 2 places personnel.
- **Grand centre** : 5 places personnel,
2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

3 - EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés.

Public : 1 place voiture pour 10 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Idem salle de spectacles.

LIEUX DE CULTE :

Idem salle de spectacles.

4 - EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

a) Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas,
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

b) Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

c) Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 places pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers,
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée),
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

5 - PISCINES, PATINOIRES**a) Véhicules particuliers :**

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200m ² de bassin	1 place pour 100m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250m ² de piste	1 place pour 125m ² de piste
Stationnement du personnel	0.5 place par personne	1 place par personne

b) Deux roues :

- 1 place pour 5m² de bassin ou de piste,
 - 2 à 3 places pour 5m² de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

c) Cars

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le Parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

6 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

7 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centre commerciaux :
 - 7.00m x 2.50m
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - 6.00 x 3.30m

ANNEXE 2 :



Curriculum vitae des arbustes de nos haies

Végétaux champêtres

Aubépine ou épine blanche
 Prunellier
 Buis commun
 Charme commun
 Cornouiller mâle
 Cornouiller sanguin
 Eglantier
 Erable champêtre
 Fusain d'Europe
 Framboisier
 Hêtre vert
 Houx
 Lilas commun
 Noisetier coudrier
 Prunellier ou épine noire
 Troène commun
 Viorne obier
 Viorne lantane
 Néflier
 Mûrier sauvage

Végétaux ornementaux

Amélanchier
 Pommier à fleurs
 Groseillier à fleurs
 Seringat
 Laurier tin

	Feuillage persistant
	Floraison
	Intérêt automnal
	Feuillage marcescent



ANNEXE 3 :

Liste des éléments remarquables.

Elément remarquable (n° photo)	Lieu	Adresse	Numéro de parcelle
1	Eglise Saint Sulpice	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
2	Mairie	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
3	Croix de l'ancien cimetière	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
4	Fontaine publique	Intersection rue des Vallées – rue Normande	Intersection rue des Vallées – rue Normande
5	Habitation	4 impasse Normande	51
6	Moulin de la Roue sèche	Angle chemin de la roue sèche et chemin de la Raine	120
7	Moulin à Foulon	Rue du Vieux Moulin	24
8	Ancienne exploitation	Rue du Vieux Moulin	16, 17
9	Lavoir	Rue de la Coline	24
10	Croix de cimetière	RD43	Cimetière
11	Lavoir de Rueil	Rue St Jean	24 et espace public
12	Mare abreuvoir	Rue St Jean	23, 25, 26
13	Domaine de Rueil	Rue du château	2, 4
14	Habitation	Rue St Jean	184
15	Exploitation agricole	Rue St Jean	55
16	Croix St Jean	Impasse St Jean	44
17	Ancienne exploitation	Impasse St Jean	46
18	Mairie (Rueil)	Rue St Jean	8
19	Habitation	159 rue Normande	49
20	Proche	Impasse de la Dîme	121
21	Exploitation agricole	20 rue de la Cavée	134, 174
22	Ancienne exploitation	8 et 22 rue de la Cavée	175
23	Ferme dite l'Ancienne ferme	6 rue de la Vieille ferme	8
24	Moulin	16 et 26 rue de l'Aulnaie	134
25	Croix des Renoulets	Rue de l'Aulnaie	55
26	Habitation	24 rue de l'Aulnaie	84
27	Le Blanc Moulin	Chemin du Blanc Moulin	98
28	Manoir	2 route de Meulan	27
29	Ancienne exploitation	3 route de Meulan	16, 18, 72
30	Domaine du prieuré	Route de Meulan	59, 72, 79, 83, 84, 82
31	Tombe Louis Friant	Cimetière	Cimetière
32	Ancienne exploitation	9 rue Normande	131, 132, 133, 134, 135, 136
33	Habitation	Rue de la Vieille ferme	179
34	Grange	Chemin de Mézy	161
35	La Croix à Maxi	Chemin de Mézy	99
36	Panneau	Rue Saint Jean	40
37	Habitation	2 rue Chantoiseau	93
38	Porche	Rue du château	2
39	Forge	Rue St Jean	23, 25, 26
40	Ruines et boisements	La Gâtine	65, 72, 97
41	Noyers	Marais Duval	63
42	Marronnier	Moulin de Rueil	134
43	Frênes /chênes	Chemin des carrières	46, 47
44	Noyer	Rue Normande	60
45	3 sapins	Chemin des carrières	72, 72
46	Franges boisées	Rue des Vallées	1, 4, 25, 29, 130, 131, 132, 133, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 155, 156, 162
47	Alignements d'arbres	Rue de Dalibray, espace public	Rue de Dalibray, espace public
48	Frêne	Rue Normande	50



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE