

## **Élaboration du PLU de Coulombs-en-Valois**

avec les hameaux "Certigny", "Crotigny", "Vaux-sous-Coulombs",  
"Bremoiselle" et les écarts de "Boyenval", "Hervilliers" et "Vasset"

### **Pièce n°4.1 Règlement de Zonage Pièce écrite**



## Table des matières

<b>Dispositions générales</b>	<b>7</b>
Article DG.1 : Champ d'application du PLU	7
Article DG.2 : Distinction des zones dans le document d'urbanisme	7
Article DG.3 : Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	9
Article DG.4 : Adaptations mineures, dérogations	9
Article DG.5 : Divisions foncières	9
Article DG.6 : Bâtiments détruits ou démolis	9
Article DG.7 : Unités foncières et constructions sur deux zones	9
Article DG.8 : Espaces protégés	9
Article DG.9 : Retrait, gonflement des argiles et constructibilité	10
Article DG.10 : Surfaces submersibles	10
Article DG.11 : Liste des essences locales préconisées	10
Article DG.12 : Liste des espèces végétales exotiques à proscrire	10
Article DG.13 : Palette des nuances	11
<b>Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>13</b>
Article UA.1 : Destinations et sous-destinations interdites	15
Article UA.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	16
Article UA.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	17
Article UA.4 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Article UA.4 : Volumétrie et implantation des constructions	20
Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Article UA.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	25
Article UA.7 : Stationnement	25
Article UA.8 : Desserte par les voies publiques ou privées	26
Article UA.9 : Desserte par les réseaux publics	27
Article UA.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	28
<b>Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>31</b>
Article UB.1 : Destinations et sous-destinations interdites	33
Article UB.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	34
Article UB.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	35
Article UB.4 : Volumétrie et implantation des constructions	36
Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Article UB.4 : Volumétrie et implantation des constructions	38
Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Article UB.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	43
Article UB.7 : Stationnement	43
Article UB.8 : Desserte par les voies publiques ou privées	44
Article UB.9 : Desserte par les réseaux publics	45
Article UB.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	46
<b>Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>49</b>
Article UE.1 : Destinations et sous-destinations interdites	51
Article UE.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	52
Article UE.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	53

Article UE.4 : Volumétrie et implantation des constructions	54
Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Article UE.4 : Volumétrie et implantation des constructions	56
Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Article UE.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	61
Article UE.7 : Stationnement	61
Article UE.8 : Desserte par les voies publiques ou privées	61
Article UE.9 : Desserte par les réseaux publics	62
Article UE.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	64
<b>Dispositions applicables à la zone AU</b>	<b>65</b>
Article AU.1 : Destinations et sous-destinations interdites	67
Article AU.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition	68
Article AU.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	68
Article AU.4 : Volumétrie et implantation des constructions	69
Article AU.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Article AU.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	74
Article AU.7 : Stationnement	75
Article AU.8 : Desserte par les voies publiques ou privées	76
Article AU.9 : Desserte par les réseaux publics	77
Article AU.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	79
<b>Dispositions applicables à la zone A</b>	<b>81</b>
Article A.1 : Destinations et sous destinations interdites	83
Article A.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition	85
Article A.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	87
Article A.4 : Volumétrie et implantation des constructions	87
Article A.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
Article A.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	89
Article A.7 : Stationnement	89
Article A.8 : Accès et voirie	90
Article A.9 : Desserte par les réseaux publics	90
Article A.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	92
<b>Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>93</b>
Article N.1 : Destinations et sous destinations interdites	95
Article N.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition	97
Article N.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	99
Article N.4 : Volumétrie et implantation des constructions	99
Article N.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
Article N.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis abords des constructions	101
Article N.7 : Stationnement	102
Article N.8 : Accès et voirie	102
Article N.9 : Desserte par les réseaux publics	102
Article N.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques	104

# DG

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article DG.1 : Champ d'application du PLU

Le présent Règlement d'urbanisme s'applique au territoire communal de Coulombs-en-Valois dans sa globalité.

Il s'appuie sur les dispositions du Code de l'Urbanisme (CU).

Le pétitionnaire, en qualité de propriétaire, aménageur, constructeur, souhaitant développer un projet ou apporter des modifications, veillera à consulter le plan des Servitudes en vigueur, ainsi que toutes les pièces annexes au présent Règlement.

### Article DG.2 : Distinction des zones dans le document d'urbanisme

En référence à l'article L.151.17 du CU, le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est décomposé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N), représentées sur les pièces cartographiques du document d'urbanisme (plan de Zonage).

#### 1) Les zones urbaines (U)

En référence à l'article L.151.18 du CU, les zones urbaines, regroupées sous l'appellation "zone U", sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs pour lesquels les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

Le plan de Zonage du PLU de Coulombs-en-Valois distingue les secteurs :

- UA** Zone urbaine mixte, de cœur de bourg et de cœur de hameau ;
- UB** Zone urbaine à dominante résidentielle, en extension des cœurs de bourg et de hameaux ;
- UE** Zone urbaine à vocation économique, artisanale, ou commerciale

#### 2) Les zones à urbaniser (AU)

En référence à l'article L.151.20 du CU, les zones à urbanisées, regroupées sous l'appellation "zone AU", sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le plan de Zonage du PLU de Coulombs-en-Valois distingue le secteur unique :

- AU** Zone à urbaniser à développement résidentiel

Dans le cas présent, les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU, et non au sein même de la zone dans la situation initiale lors de l'approbation du PLU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et les OAP ainsi que le Règlement de zone en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tel qu'il est prévu par les OAP et le Règlement.

### 3) Les zones agricoles (A)

En référence à l'article L.151.22 du CU, les zones agricoles, regroupées sous l'appellation "zone A", sont les secteurs équipés ou non, à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, lié à la nature même des terres agricoles.

Le plan de Zonage du PLU de Coulombs-en-Valois distingue les secteurs :

- A** Zone agricole non équipée préservée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol support, réservée à la valorisation agricole où les constructions et équipements y sont strictement limités;
- Aa** Zone agricole aménagée ou équipée, comprenant des constructions, bâtiments et infrastructures liés à l'activité agricole, des entités devant être conservées à vocation agricole ; une zone pouvant être renforcée ;
- Ac** Zone agricole pouvant accueillir de nouvelles constructions ou des infrastructures liées au développement de l'activité agricole (sauf habitation);
- Am** Zone agricole aménagée ou équipée, pouvant muter dont les bâtiments en dur liés à des activités agricoles peuvent être amenés à évoluer pour accueillir de nouveaux usages type habitat ou autre activité économique ou touristique ;
- Aph** Secteur agricole propice à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable

### 4) Les zones naturelles (N)

En référence à l'article L. 151.24 du CU, les zones naturelles et forestières, regroupées sous l'appellation "zone N", sont les secteurs, équipés ou non, à préserver en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- le caractère des espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues, de ruissellement, de mouvement des sols...

Le plan de Zonage du PLU de Coulombs-en-Valois distingue les secteurs :

- N** Zone naturelle préservée en raison des caractéristiques naturelles, forestières, écologiques, paysagères, hydrologiques... et où les constructions et équipements y sont strictement limités ;
- Nb** Zone naturelle bocagère présentant des caractéristiques naturelles, écologiques, paysagères... correspondant aux entités ayant gardé les caractéristiques d'une structure bocagère, même en lambeaux, avec la présence de prairies, de vergers, de haies, de bandes boisées ; devant être préservée voire confortée;
- Ng** Zone naturelle dite gazière, correspondant aux emprises des plateformes techniques liées à l'exploitation du stockage souterrain de gaz, présentant des caractéristiques propres, avec des lisières arborées à préserver;
- Nn** Secteur naturel préservé en raison des caractéristiques naturelles, écologiques... correspondant plus spécifiquement à l'emprise du site Natura 2000 ;
- Np** Secteur naturel à vocation publique, correspondant à des espaces verts publics à caractère de loisirs et récréatifs qui participent au cadre de vie du territoire, ou supportant des équipements publics ;
- Nzh** Zone naturelle humide identifiée comme zones humides avérées, à préserver en raison des caractéristiques naturelles, forestières, écologiques, paysagères, hydrologiques.

### **Article DG.3 : Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'urbanisme (RNU) visées aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du CU.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre d'une législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

Conformément à l'article L.151-43 du CU, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une Annexe au présent dossier.

En plus des règles du Plan Local d'Urbanisme et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), le Code Civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la Construction et de l'habitation, le Code Rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art L.111-3...), le Code Forestier, le Code de l'Environnement.

Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve du droit des tiers.

### **Article DG.4 : Adaptations mineures, dérogations**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du CU).

### **Article DG.5 : Divisions foncières**

En dérogation de l'article R 151-21 du CU, et dans les cas :

- d'un lotissement,
- 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 ;

les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

### **Article DG.6 : Bâtiments détruits ou démolis**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction est autorisée dans un délai de dix (10) ans ; même s'il n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme.

### **Article DG.7 : Unités foncières et constructions sur deux zones**

Si une unité foncière est à cheval sur deux zones ou deux secteurs distincts, le calcul et l'affectation des droits à construire s'effectuent zone par zone ou secteur par secteur.

### **Article DG.8 : Espaces protégés**

Le Règlement traduit sous forme cartographique, désigné plan de Zonage, identifie :

- Les éléments du patrimoine à protéger, en référence à l'article L.151-19 du CU, faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations particulières lors d'une opération de rénovation ou d'une extension ;
- Les arbres isolés, les alignements d'arbres, les bandes boisées, les haies champêtres, et aussi les talus, en référence à l'article L.151-23 du CU, qui doivent être conservés, sauf si ces éléments sont morts, déperissants, ou dangereux, ou s'ils sont contraignants pour un projet à caractère impératif. Dans tous les cas d'un besoin de suppression, ils seront obligatoirement remplacés par un élément dans les mêmes proportions surface, (linéaire, quantité), présentant les mêmes fonctions écologiques, paysagères et hydrologiques. Le remplacement est à organiser dans un délai maximal de un (1) an suivant la suppression
- Les espaces boisés classés (EBC) en se référant à l'article L.113-1 du CU. Le défrichage est interdit. Les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable.

### **Article DG.9 : Retrait, gonflement des argiles et constructibilité**

Les Dispositions générales concernant les modalités de construction dans le contexte de risque naturel en raison des phénomènes de retrait ou gonflement des argiles, font référence à la réglementation et aux bonnes pratiques de constructibilité en milieu argileux, qui sont exposées dans le document joint en Annexe.

### **Article DG.10 : Surfaces submersibles**

Le territoire de Coulombs en Valois est parcouru par divers cours d'eau mais aucun d'entre eux ne fait l'objet d'un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) ou d'un plan des surfaces submersibles (PSS).

Les terrains en bordure des cours d'eau sont toutefois considérés comme potentiellement submersibles.

Le plan de Zonage affiche le tracé des cours d'eau et considère qu'une bande de 5 m de large sur chaque rive est potentiellement inondable.

Dans cette bande de part et d'autre de chaque cours d'eau, sont soumis à Déclaration préalable les travaux de remblais, dépôts de matières encombrantes, excavation pour l'extraction de matériaux, terrassement pour rectification de tracé de cours d'eau, installation de clôture, plantation de haie, aménagement d'un ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le champ d'inondation.

### **Article DG.11 : Liste des essences locales préconisées**

Les essences d'arbres et d'arbustes préconisées pour les reboisements, pour la plantation des haies, pour la plantation dans les espaces verts ou les jardins privés sont affichées en Annexe au Règlement de zonage.

### **Article DG.12 : Liste des espèces végétales exotiques à proscrire**

Les espèces végétales considérées comme "espèces exotiques envahissantes" ou EEE, sont à éviter dans la plantation des espaces verts, à éliminer lors des travaux d'entretien des espaces verts, à éviter dans les apports de matériaux de remblai ou de terre de couverture.

La liste des espèces végétales exotique est affichée en Annexe au Règlement de zonage.

## **Article DG.13 : Palette des nuances**

Les références des nuances et des teintes propres aux couleurs des enduits, matériaux, bardages, portes, fenêtres, volets... sont proposées en Annexe au Règlement de zonage.



# ZONE UA

## Dispositions applicables à la zone UA

La zone **UA** correspond au cœur historique du bourg-centre et des hameaux, des noyaux d'urbanisation historiquement dense et présentant des caractéristiques propres qu'il convient de préserver et valoriser.

Cette zone est occupée principalement par de l'habitat vernaculaire et des maisons de ville ainsi que des établissements publics et de services, qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

L'équilibre de la diversité des fonctions (habitat, service, commerce, équipement public, patrimoine historique et culturel...) doit être préservé tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe urbaine.

Les concepteurs devront s'inspirer de la typologie des constructions existantes, dans une logique d'intégration et d'accompagnement en ce qui concerne les volumes, les toitures, les ouvertures et le choix des matériaux, des menuiseries et des ferronneries. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques et servitudes marquant le territoire de Coulombs-en-Valois ; en effet une partie du territoire communal est concernée par :

- le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- les périmètres de protection au titre des Monuments historiques ;
- les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

Des secteurs de la zone UA sont également concernés par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP sectorielle n°1 : Urbanisation du bourg-centre
- OAP thématique n°3 : Structuration du territoire

Les travaux, constructions et aménagements, soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les éléments remarquables du territoire, repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, la commune applique, d'une part, l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*,

et, d'autre part, l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

**L'esprit du règlement de la zone UA est de préserver et valoriser son cadre bâti, urbain et paysager, c'est-à-dire de mettre en valeur un secteur considéré comme un marqueur identitaire du territoire.**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés <i>(équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)</i>			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>(ensemble des établissements d'enseignement)</i>			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Équipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

## Article UA.1 : Destinations et sous-destinations interdites

### 1) Cas généraux

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions déjà existantes, **mais qui ne correspondent plus aux destinations et sous-destinations de leur zone, peuvent être interdites ou limitées** s'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à leur environnement ou s'il y a une incohérence avec le PADD.

**Les extensions mesurées de ces constructions sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU.** Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30 % de la surface de plancher initiale.

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, et dans une logique de préserver le caractère bâti du territoire, **toute construction principale est INTERDITE dans les parcelles dites de second rang.**

### 2) Destination des constructions

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA sont interdites les constructions ayant la destination et les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et/ou forestière,
- commerce de gros,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

### 3) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, en plus des destinations listées ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ▶ **Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté, quelle que soit la distance des espaces bâtis, et/ou avec l'environnement naturel riverain.**
- ▶ **Toute construction présentant une incohérence avec les objectifs et enjeux du PADD.**
- ▶ **Les dépôts de toute nature à ciel ouvert** (épaves, vieille ferraille, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés...). **Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieurs à un mois).**
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)** visées par le Code de l'urbanisme (« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. ») (par exemple : chalet, bungalow, cabane...), **avec une vocation d'habitation principale ou de résidence secondaire.**
- ▶ **L'ouverture et l'exploitation de carrière.**
- ▶ **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.**
- ▶ **Les garages collectifs et les garages de type préfabriqué.**
- ▶ **Le stationnement hors garage de caravanes isolées, pour une durée supérieure à trois mois.**
- ▶ **Le stationnement ou garage collectif de poids lourds.**
- ▶ **Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.**
- ▶ **Les antennes de radiotéléphonie mobile.**

- ▶ **Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, par exemple), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique, ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

## Article UA.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition

### 1) Cas généraux

- ▶ **Pour rappel**, avant tout projet de construction, une étude géotechnique du sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.
- ▶ **Pour rappel**, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable.

### 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :**

- ▶ **Le changement de destination des constructions existantes**, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (UA1.2), et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...).
- ▶ **Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdites au paragraphe (UA1.2)**, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
- ▶ **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
- ▶ **La reconversion et la division** de bâti, d'immeubles et d'anciens corps de ferme sont autorisées à condition que le projet corresponde aux destinations et sous-destinations de la zone.  
**Les divisions de constructions et d'immeubles sont limitées à la création d'un nouvel ensemble supplémentaire** depuis la date d'approbation du PLU. Les divisions successives sont interdites.
- ▶ **La reconversion de bâtiment ou d'immeuble à vocation d'hébergement hôtelier et touristique** sont autorisés à condition :
  - de respecter la typologie et le caractère de bâti de la construction ou du quartier,,
  - de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...),
  - de générer le stationnement sur l'emprise foncière dans la limite fixée sur la zone, tout en veillant à s'assurer de la perméabilité de la surface.
- ▶ **Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils sont rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation, qu'ils s'intègrent dans le paysage, qu'ils sont justifiés par

la nature du sol ou la topographie des lieux, ou qu'ils permettent la mise en œuvre d'un système de récupération et de gestion des eaux pluviales.

- ▶ **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ **Les constructions destinées aux commerces de 300 m<sup>2</sup> ou moins de surface de plancher**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités tertiaires de type artisanat et commerce de détail**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)**, de type chalet, *tiny house* ou autre (roulotte, yourte, caravane, abri de week-end, etc.), sous réserve de ne présenter **qu'une vocation touristique UNIQUEMENT occasionnelle**.
- ▶ **Les garages**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- ▶ **Les abris de jardin**, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>.
- ▶ **Tout programme de trois logements et plus** devra prévoir **un local (ou un espace de type enclos protégé du regard) réservé pour entreposer les déchets ménagers** ; une attention particulière sera portée sur son intégration tant dans le projet de construction que dans le projet d'ensemble.

### Article UA.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

**Recommandation** : dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pour satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Sur le plan de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1) *Esprit de la règle*

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans tous les cas de figure, dans une logique de préservation de la morphologie des centres anciens, pour les constructions, principales ET annexes, l'accent sera mis sur leur intégration tant architecturale qu'urbaine et paysagère, tout en veillant à ne pas porter atteinte aux constructions attenantes.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale, en particulier les ouvertures de grange et de cave cintrée, les consoles sous toiture, les montées d'escalier en pierre, les niches au-dessus des portes et les inscriptions sur linteau.

**Toutefois, dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et une recherche manifeste d'intégration au**

site urbain, des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article seront possibles, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu soient respectés. Ce jugement sera apprécié dans un rapport d'échange et de dialogue entre le porteur de projet, la commune, les services instructeurs et tout conseil d'architecture que la commune pourrait s'adjoindre.

## 2) Dispositions générales

- ▶ **Des secteurs de la zone UA sont concernés par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments historiques.** Tout projet doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, et cet avis doit être respecté.
- ▶ **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**
  - Aux piscines, vérandas et serres.
  - Aux constructions accessoires d'une habitation, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...), **à condition que ces constructions ne correspondent pas au premier élément bâti vu depuis l'espace public.**
  - Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UA, et dans une logique de préserver le cadre bâti du territoire, toute construction principale devra s'inscrire dans la continuité des constructions principales attenantes.**

## 3) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et dispositions particulières pour l'intégration des équipements associés

La réglementation thermique en vigueur devra *a minima* être respectée.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives (qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques), tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés.

## I - EN CAS DE CONSTRUCTION NEUVE

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UA.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

## Zone UA

- ▶ Afin de préserver la morphologie des centres anciens, de manière générale, **toute construction neuve devra prendre modèle sur les constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes**, en ce qui concerne la manière de **s'implanter**, à la fois **par rapport aux voies publiques** et **par rapport aux limites latérales**.
- ▶ **La volumétrie générale d'une construction neuve devra également s'inspirer des constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes**. De manière générale, la **volumétrie** devra comporter au minimum deux des trois dispositifs suivants :
  - un soubassement d'au minimum un mètre de hauteur, ou aligné sur celui de l'immeuble voisin le plus haut ;
  - un corps courant présentant une volumétrie et un aspect en harmonie avec ceux des immeubles voisins ;
  - un dispositif qui souligne la séparation entre la toiture et le corps courant, comme une corniche ou un entablement surmonté d'une protection en zinc.
- ▶ **La hauteur maximale d'une construction neuve** sera celle de la construction voisine de la même destination adjacente la plus haute + 1 mètre.
- ▶ **La réalisation d'un sous-sol est interdite**, dans une logique de préserver les caractéristiques bâties des secteurs de la zone.
- ▶ **Les toitures** auront une pente similaire aux immeubles voisins et, de manière générale, elle sera comprise entre 36° et 45° sur l'horizontale. Ces toitures éviteront un faîtage rectiligne.
- ▶ **Afin de préserver le cadre rural du territoire, l'emprise au sol de toute nouvelle construction**, à l'échelle du foncier associé, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m, ne pourra excéder :
  - 60 % pour les terrains présentant une surface de moins de 600 mètres carrés,
  - 50 % pour les terrains présentant une surface de plus de 600 mètres carrés et de moins de 900 mètres carrés,
  - 40 % pour les terrains présentant une surface de plus de 900 mètres carrés.

## Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ **Les constructions et installations autorisées par le PLU** ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leur façade), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- ▶ **Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.

### 2) Aspect des constructions

#### ▶ Rapport plein-vidé

Les façades sur voie publique devront présenter un rapport de proportion plein-vidé similaire à celui des immeubles voisins. Toutefois, le pignon aveugle n'est pas pour autant obligatoire.

#### ▶ Murs, revêtements extérieurs et enduits

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

#### Enduits

Les parties pleines des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

## Zone UA

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. Cf. *guide du CAUE77 en annexe*.

### Bardage

Seuls les bardages bois à pose de lames verticales sont autorisés et ils ne pourront pas couvrir l'intégralité de plus de deux façades.

Ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront de préférence sur des pans de façade protégés, et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

#### Sont interdits :

- *L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).*
- *Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).*
- *Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.*
- *L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.*
- *Les volets roulants à caisson extérieur.*

## II - EN CAS DE TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UA.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ De manière générale, et afin de préserver la morphologie des cœurs anciens, **toute intervention sur le bâti existant ne devra pas impacter ni modifier la morphologie du bâti ancien.**
- ▶ En cas **de réhabilitation d'un corps de bâti existant**, une attention sera portée au projet afin d'éviter de modifier substantiellement la volumétrie existante.
- ▶ **Les toitures** auront une pente similaire aux immeubles voisins et, de manière générale, elle sera comprise entre 36° et 45° sur l'horizontale. Ces toitures éviteront un faitage rectiligne.
- ▶ **La réalisation d'un sous-sol est interdite**, dans une logique de préserver les caractéristiques bâties des secteurs de la zone.
- ▶ **Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques** : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.
- ▶ **Afin de préserver le cadre rural du territoire, tout projet ne pourra réduire la surface imperméable de l'ensemble du foncier de plus de 30%**, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m.

## Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ Toute intervention sur les constructions ne devra pas nuire à la qualité architecturale et visuelle de ladite construction ; il s'agira de **s'assurer de la simplicité de volume et d'une unité d'aspect et de matériaux** garantant d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère.

### 2) Aspect des constructions

#### ▶ Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

Tous les projets d'ITE sur l'architecture vernaculaire visée par cette zone UA, *a fortiori* ceux visant à utiliser des produits et des matières étanches à la migration de la vapeur d'eau, sont proscrits, car non seulement ils risquent de dégrader à jamais le caractère architectural de ce bâti ancien, mais ils risquent également de dégrader physiquement ce bâti en piégeant de l'humidité excessive dans son enveloppe.

Les façades sur la voie publique devront présenter un rapport de proportion plein-vidé similaire à celui des immeubles voisins. Toutefois, le pignon aveugle n'est pas pour autant obligatoire.

#### ▶ Murs, revêtements extérieurs et enduits

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

##### Façade en pierre

Les façades constituées en pierre doivent rester non enduites.

Elles pourront toutefois être rejointées en mortiers traditionnels ou dans une matière identique.

Sur les façades « en pierre des champs », un « beurrage » pourra être autorisé en mortier traditionnel (ou dans une matière identique), tout en évitant le phénomène de « pierres vues ».

##### Enduits

Les parties pleines des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. Cf. *guide du CAUE77 en annexe*.

##### Sont interdits :

- L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).
- Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).
- Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- Les volets roulants à caisson extérieur.

### ► **Modénatures**

Si le bâtiment existant comporte des modénatures, comme, par exemple, des encadrements de baie et des bandeaux ou cimaises décoratifs, un soin sera apporté afin de les restaurer et les préserver en employant les matériaux, teintes et états de surface d'origine.

### ► **Cas de découpe des anciennes fermes à cour fermée**

En cas de découpe des anciennes fermes à cour fermée en unités foncières multiples (pour rappel, au maximum une unité supplémentaire à la date d'approbation du PLU), la subdivision de leur cour ne pourra en aucun cas être matérialisée par des clôtures ou murets, ou tout autre dispositif tendant à brouiller la lecture comme étant unitaire de ladite cour.

Ces cours ne pourront en aucun cas être entièrement minéralisées en ce qui concerne leur traitement de sol.

Ce traitement de sol devra être perméable à l'eau à 40 % a minima.

## III – CAS GÉNÉRAUX – COMMUN AUX CAS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET D'INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

### **Article UA.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 1) *Dispositions générales*

► **Conformément à l'article R. 111-27 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."

► **Plusieurs critères doivent être pris en considération** en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :

- **Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument**, à l'intérêt des lieux avoisinant ce monument, et à l'intérêt des sites et des paysages.
- **Les constructions doivent présenter des couleurs de préférence mates**, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant.
- **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception**. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.
- **Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité** (bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus...) **doivent être préservés**.

► **L'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages, d'une intégration architecturale, et sans porter atteinte aux constructions attenantes. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

► **Sont interdits :**

- Les constructions, de quelque importance que ce soit (principales et annexes), édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- L'utilisation des imitations de matériaux.

#### 2) *Aspect des constructions*

► **Baies, ouvertures et menuiseries**

**Zone UA**

Les baies seront de proportion plus haute que large et devront s'inspirer de celles des façades existantes avoisinantes.

Les menuiseries seront de facture correspondant à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les découpages des menuiseries par de faux petits-bois en aspect « petits carreaux » sont déconseillés. Selon les cas, le découpage vertical éventuel par vantail sera soit en trois, soit en cinq au maximum.

Les menuiseries auront une teinte choisie dans la gamme des couleurs proposées par le guide du CAUE77 (*figurant en annexe*).

Les volets roulants à coffre saillant ou visible sont proscrits, et les volets bois auront une teinte dans la gamme proposée par le CAUE77 et éviteront de comporter des écharpes en « Z ».

Les vues et percements d'ouvertures sont réglementés par les articles 675 à 679 du Code civil, qui s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national.

En limite séparative :

- *Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin (article 675).*
- *Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes et translucides (pavés de verre, vitrage translucide ou maillé) à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage, de façon à ce qu'il n'y ait pas de vue possible sur la propriété voisine (article 677).*
  - ▶ *Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin, ce qui entraînera une servitude de vue.*

À distance de la limite séparative :

- *Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon.*
- *Elles peuvent être droites ou obliques.*

**► Toitures – précision sur les pentes au Paragraphe UA.4**

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Ces toitures recevront une couverture en tuile de terre cuite, petit moule (au minimum 63 au m<sup>2</sup>) ou bien mécanique plate, de teinte proche de celles des toitures avoisinantes.

Les rives ne devront pas comporter de tuile à rabat, mais soit une « ruellée » en plâtre, soit une rive en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, avec un dauphin en fonte en pied de descente.

Sont interdits :

\* *Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions :*

- *la tôle ondulée, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
- *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les puits de lumière et les verrières (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

\* *Pour les autres bâtiments :*

- *les couvertures en tôle non peinte,*
- *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les verrières et les puits de lumière (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

### ► Antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur

Les antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

#### Sont interdits :

- *Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.*

### ► Bâtiments annexes

Tout corps de bâti annexe de type garage ou cellier, etc. sera traité avec le même soin que le corps de bâti. Toutefois, sa toiture pourra être à pan unique, mais de même pente et du même aspect que pour la toiture principale.

### ► Clôtures

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Les clôtures sont l'écrin d'une construction ; elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et devront s'intégrer aux constructions voisines.

#### Clôtures/limites vis-à-vis de l'espace public

- *Toute partie de limite séparative non délimitée par de la façade devra comporter au minimum un muret bahut, soit en pierre calcaire, soit en maçonnerie enduite. Idem pour la façade adjacente. Sa hauteur sera d'un mètre au maximum.*
- *Ce muret peut être surmonté soit d'une grille à barreaux métalliques, soit d'un claustra bois à claire-voie, un grillage peint dans un ton gris foncé ou vert foncé. La couleur des grilles ou claustras sera également choisie dans la gamme des couleurs du CAUE77 (figurant en annexe).*
- **L'ensemble ne dépassera pas 2,25 m de hauteur.**

#### Clôtures/limites vis-à-vis d'un tiers (limites latérales, hormis dans les anciennes cours de ferme)

- *Si celles-ci sont matérialisées, ce sera par une haie caduque d'essences locales. S'il y a un grillage métallique, celui-ci sera noyé dans la haie.*

### **En cas de présence de murs anciens (identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme), c'est-à-dire des éléments identitaires du territoire :**

Ils devront être systématiquement conservés et restaurés à l'identique (si leur état le nécessite) ; leur intégrité et leur identité devront être respectées.

Des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 3,60 m pourront être autorisées pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation. Il ne sera toutefois autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière.

### ► Portails et portillons

Les portails et les portillons sont autorisés à condition d'être en bois, ou en métal peint, ou en imitation.

Leur profil haut doit être horizontal, et leur hauteur doit être identique à celle du mur ou de la clôture dans lequel ils s'inscrivent, sauf si le mur a une hauteur supérieure à 3 m. Dans ce cas, le portail ou le portillon pourra avoir une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m.

Les portails et les portillons doivent être peints dans une teinte s'inspirant du nuancier proposé par le CAUE77 (figurant en annexe) ou être lasurés. En cas de portails et de portiques sur la même unité foncière, ils doivent présenter le même aspect.

Les piliers (ou piles) associés doivent être réalisés en maçonnerie enduite dans une teinte identique aux portails et portillons, ou bien être en pierre appareillée (moellon ou pierre de taille) et, en cas de présence d'un mur de clôture, être de même nature que celui-ci.

Les piliers en module préfabriqué en béton ou imitant la pierre ou la brique ne sont pas autorisés.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

## Article UA.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur le document graphique doit être précédé d'une déclaration préalable et doit faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

### Pour rappel :

*Les normes et distances de plantation sont régies par l'article 671 du Code civil. La distance prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :*

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2 m pour les végétaux de plus de deux mètres (taille adulte du végétal) ;
- les plantations en espalier ne pourront dépasser la hauteur du mur de séparation : si le mur n'est pas mitoyen, ces plantations ne pourront être réalisées que par le propriétaire du mur.

*La mesure doit être effectuée à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.*

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UA.7 : Stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux assurant une stabilité suffisante et les rendant perméables.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

- ▶ **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé un minimum de deux places par logement. Ces places doivent être matérialisées dans l'unité foncière, en dehors de l'emprise de la construction.
- ▶ **Pour les autres constructions**, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Le projet devra prévoir un nombre de places permettant la gestion du stationnement sur l'emprise du projet. En aucun cas il ne devra générer du stationnement sur l'espace public (sauf cas exceptionnel).

## Article UA.8 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 1) Généralités

**Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte** : état carrossable, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

### 2) Règle générale

**Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique** ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; toute voie privée nouvelle est interdite.

Les caractéristiques des voies de desserte et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### 3) Voirie

**Toute voie privée nouvelle est interdite.**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage des itinéraires cyclables et pour les personnes à mobilité réduite.

### 4) Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété.

**Tout accès aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte est interdit.**

Il correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou d'une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par où les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours et intersections existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvrer sur la voie de desserte. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou des accès pour permettre une meilleure visibilité.

Une voie d'accès doit avoir une largeur de cinq mètres au minimum.

**Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur le réseau départemental (RD23, RD17...).**

Les modifications d'entrée de parcelle et la stabilisation des chemins d'exploitation ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval.

Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

## Article UA.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### 1) Alimentation en eau

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

### 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

### 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

### 4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

### 5) Sécurité incendie et gestion des déchets

#### ► Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

#### ► Déchets

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## Article UA.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

**Zone UA**

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Zone UA

# ZONE UB

## Dispositions applicables à la zone UB

La zone **UB** couvre les zones urbaines contiguës à la zone UA : des extensions urbaines créées depuis les années 1960, des noyaux d'habitation moins denses et principalement constitués d'habitat pavillonnaire et de constructions entretenant un rapport ambigu à la rue, principalement en « matériaux industriels ».

Ce zonage se retrouve dans le bourg-centre et les hameaux présentant des caractéristiques propres et des enjeux associés.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe urbaine.

Les concepteurs devront s'inspirer de la typologie des constructions existantes, dans une logique d'intégration et d'accompagnement quant aux volumes, toitures, ouvertures, choix des matériaux, menuiseries et ferronneries. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques et servitudes marquant le territoire de Coulombs-en-Valois ; en effet, une partie du territoire communal est concernée par :

- le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- des périmètres de protection au titre des Monuments historiques ;
- des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

Des secteurs de la zone **UB** sont également concernés par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP sectorielle n°1 : Urbanisation du bourg-centre
- OAP thématique n°3 : Structuration du territoire

Les travaux, constructions et aménagements, soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les éléments remarquables du territoire, repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, la commune applique, d'une part, l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*,

et, d'autre part, l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

**L'esprit du règlement de la zone UB est d'accompagner l'évolution de cette zone, tout en préservant et en s'inscrivant dans le cadre et l'identité du territoire.**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle <i>(constructions ou s'exercent une profession libérale, et constructions permettant l'accomplissement de prestations de service)</i>			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés <i>(équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)</i>			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>(ensemble des établissements d'enseignement)</i>			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Équipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

## Article UB.1 : Destinations et sous-destinations interdites

### 1) Cas généraux

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions déjà existantes, **mais qui ne correspondent plus aux destinations et sous-destinations de leur zone, peuvent être interdites ou limitées** s'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à leur environnement ou s'il y a une incohérence avec le PADD.

**Les extensions mesurées de ces constructions sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU.** Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30 % de la surface de plancher initiale.

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB, et dans une logique de préserver le caractère bâti du territoire, **toute construction principale est INTERDITE dans les parcelles dites de second rang.**

### 2) Destination des constructions

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB sont interdites les constructions ayant la destination et les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et/ou forestière,
- commerce de gros,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

### 3) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB, en plus des destinations listées ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ▶ **Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,** quelle que soit la distance des espaces bâtis et/ou avec l'environnement naturel riverain.
- ▶ **Toute construction présentant une incohérence avec les objectifs et enjeux du PADD.**
- ▶ **Les dépôts de toute nature à ciel ouvert** (épaves, vieille ferraille, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés...). **Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieurs à un mois).**
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)** visées par le Code de l'urbanisme (« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. ») (par exemple : chalet, bungalow, cabane...) **avec une vocation d'habitation principale ou de résidence secondaire.**
- ▶ **L'ouverture et l'exploitation de carrière.**
- ▶ **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.**
- ▶ **Le stationnement hors garage de caravanes isolées, pour une durée supérieure à trois mois.**
- ▶ **Le stationnement ou garage collectif de poids lourds.**
- ▶ **Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.**
- ▶ **Les antennes de radiotéléphonie mobile.**

- ▶ **Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, par exemple), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique, ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

## Article UB.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition

### 1) Cas généraux

- ▶ **Pour rappel**, avant tout projet de construction, une étude géotechnique du sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.
- ▶ **Pour rappel**, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable.

### 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :**

- ▶ **Le changement de destination des constructions existantes**, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (UA1.2) et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...).
- ▶ **Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdites au paragraphe (UB1.2)**, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...) ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
- ▶ **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
- ▶ **La reconversion et la division** de bâti, d'immeubles et d'anciens corps de ferme sont autorisées à condition que le projet corresponde aux destinations et sous-destinations de la zone.  
**Les divisions de constructions et d'immeubles sont limitées à la création d'un nouvel ensemble supplémentaire** depuis la date d'approbation du PLU. Les divisions successives sont interdites.
- ▶ **La reconversion de bâtiment ou d'immeuble à vocation d'hébergement hôtelier et touristique** sont autorisés à condition :
  - de respecter la typologie et le caractère de bâti de la construction ou du quartier,
  - de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...),
  - de générer le stationnement sur l'emprise foncière dans la limite fixée sur la zone, tout en veillant à s'assurer de la perméabilité de la surface.
- ▶ **Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils sont rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation, qu'ils s'intègrent dans le paysage, qu'ils sont justifiés par

## Zone UB

la nature du sol ou la topographie des lieux, ou qu'ils permettent la mise en œuvre d'un système de récupération et de gestion des eaux pluviales.

- ▶ **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ **Les constructions destinées aux commerces de 300 m<sup>2</sup> (ou moins) de surface de plancher**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités tertiaires de type artisanat et commerce de détail**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)**, de type chalet, *tiny house* ou autre (roulotte, yourte, caravane, abri de week-end, etc.), sous réserve de ne présenter **qu'une vocation touristique UNIQUEMENT occasionnelle**.
- ▶ **Les garages**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- ▶ **Les abris de jardin**, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>.
- ▶ **Tout programme de trois logements et plus** devra prévoir **un local (ou un espace de type enclos protégé du regard) réservé pour entreposer les déchets ménagers** ; une attention particulière sera portée sur son intégration tant dans le projet de construction que dans le projet d'ensemble.

### Article UB.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

**Recommandation** : dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pour satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Du point de vue de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1) *Esprit de la règle*

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans tous les cas de figure, l'objectif sera d'accompagner l'évolution et l'accueil de nouvelles constructions (dans les dents creuses identifiées), en veillant à respecter et à s'inscrire dans le cadre du territoire. Le but est également d'assurer une cohérence urbaine, architecturale et paysagère avec les secteurs de la zone UA, afin d'éviter toute distorsion et toute rupture.

### 2) *Dispositions générales*

- ▶ **Des secteurs de la zone UB sont concernés par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments historiques**. Tout projet doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, et son avis doit être respecté.
- ▶ **Ces dispositions ne s'appliquent pas** :
  - aux piscines, vérandas et serres ;

## Zone UB

- aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...), **à condition que ces constructions ne correspondent pas au premier élément bâti vu depuis l'espace public** ;
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB, et dans une logique de préserver le cadre bâti du territoire, toute construction principale et toute réflexion sur celle-ci devront s'inscrire dans la continuité des constructions principales attenantes.**

### 3) **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et dispositions particulières pour l'intégration des équipements associés**

La réglementation thermique en vigueur devra *a minima* être respectée.

Les projets participeront, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que des climatiseurs et des pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés.

## I - EN CAS DE CONSTRUCTION NEUVE

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UB.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ Afin de préserver la morphologie des centres anciens, de manière générale, **toute construction neuve devra prendre modèle sur les constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes,** en ce qui concerne la manière **de s'implanter par rapport aux voies publiques.**
- ▶ En ce qui concerne les limites latérales, toute nouvelle construction devra **SOIT s'implanter sur la limite latérale où il y a déjà du bâti, tout en faisant attention à gêner le moins possible ce voisin existant en ce qui concerne l'ensoleillement, SOIT s'implanter à au moins trois mètres de la limite latérale.**
- ▶ La volumétrie générale d'une construction neuve devra également s'inspirer des constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes.
- ▶ De manière générale, la **volumétrie** devra comporter au minimum deux des trois dispositifs suivants :

## Zone UB

- un soubassement d'au minimum un mètre de hauteur, ou aligné sur celui de l'immeuble voisin le plus haut ;
  - un corps courant présentant une volumétrie et un aspect en harmonie avec ceux des immeubles voisins ;
  - un dispositif qui souligne la séparation entre la toiture et le corps courant, comme une corniche ou un entablement surmonté d'une protection en zinc.
- ▶ **La hauteur maximale** d'une construction neuve **sera celle de la construction voisine de la même destination adjacente la plus haute + 1 mètre.**
- ▶ **Les sous-sols sont autorisés** (notamment pour la réalisation de garages) **à condition que l'étude géotechnique réalisée en amont le permette.** Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.
- ▶ Les **toitures** auront une pente similaire aux immeubles voisins et, de manière générale, elle sera comprise entre 36° et 45°.
- ▶ **Afin de préserver le cadre rural du territoire, l'emprise au sol de toute construction,** à l'échelle du foncier associé, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m, ne pourra excéder :
- 50 % pour les terrains présentant une surface de moins de 600 mètres carrés,
  - 40 % pour les terrains présentant une surface de plus de 600 mètres carrés et de moins de 900 mètres carrés,
  - 30 % pour les terrains présentant une surface de plus de 900 mètres carrés.

## Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ **Les constructions et installations autorisées par le PLU** ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leur façade), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- ▶ **Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.

### 2) Aspect des constructions

#### ▶ Rapport plein-vide

Les façades sur voie publique devront présenter un rapport de proportion plein-vide similaire à celui des immeubles voisins. Toutefois, le pignon aveugle n'est pas pour autant obligatoire.

#### ▶ Murs, revêtements extérieurs et enduits

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

#### Enduits

Les parties pleines des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. Cf. *guide du CAUE77 en annexe*.

### Bardage

Seuls les bardages bois à pose de lames verticales sont autorisés et ils ne pourront pas couvrir l'intégralité de plus de deux façades.

Ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront, de préférence, sur des pans de façade protégés et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

#### Sont interdits :

- L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).
- Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).
- Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- Les volets roulants à caisson extérieur.

## II - EN CAS DE TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UB.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ De manière générale, **toute extension devra être implantée dans la continuité du bâti existant** sur la parcelle et **privilégier une orientation Sud** afin de contribuer à la performance thermique de l'ensemble.
- ▶ **En ce qui concerne les limites latérales**, toute extension devra s'implanter **en veillant à gêner le moins possible** toute parcelle et construction voisine en ce qui concerne l'ensoleillement.
- ▶ **La volumétrie générale d'une extension devra également s'inspirer de la construction existante dont elle est l'extension**, afin d'éviter toute rupture et distorsion.
- ▶ **La hauteur maximale d'une extension sera celle de la construction voisine dont elle est l'extension. Une surélévation** d'un bâtiment existant **est possible si celle-ci ne dépasse pas de plus d'un étage les bâtiments voisins** et ne gêne aucune parcelle et construction voisine en ce qui concerne l'ensoleillement.
- ▶ **Les toitures des extensions ou surélévations auront une pente similaire** aux bâtiments dont elles sont l'extension. De manière générale, elle sera comprise entre 36° et 45°.

## Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ Toute intervention sur les constructions existantes **ne devra, au moins, pas nuire à la qualité architecturale et visuelle de la construction**. Elle devra au contraire renforcer sa qualité architecturale. Une attention particulière devra être portée à son insertion et au respect des constructions voisines, **notamment dans le but d'éviter toute gêne en matière d'ensoleillement**.
- ▶ **Une attention devra être portée sur le projet final, afin de s'assurer de la simplicité de volume et de présenter une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.

### 2) Aspect des constructions

#### ▶ Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

**L'isolation par l'extérieur des bâtiments existants dans cette zone est autorisée** sous condition d'exclure l'utilisation de matériaux et techniques qui risquent d'empêcher la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des parois.

**Elle est même fortement conseillée** sur les constructions en matériaux industriels (parpaings, briques...).

#### ▶ Rapport plein-vidé

Les façades sur voie publique devront présenter un rapport de proportion plein-vidé similaire à celui des immeubles voisins. Toutefois, le pignon aveugle n'est pas pour autant obligatoire.

#### ▶ Murs, revêtements extérieurs et enduits

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

#### **Enduits**

Les parties pleines des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. *Cf guide du CAUE77 en annexe.*

#### **Bardage**

Seuls les bardages bois à pose de lames verticales sont autorisés.

Ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront, de préférence, sur des pans de façade protégés et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

#### **Sont interdits :**

- *L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).*
- *Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).*
- *Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.*

- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- Les volets roulants à caisson extérieur.

#### ► **Modénatures**

Si le bâtiment existant comporte des modénatures, comme, par exemple, des encadrements de baie et des bandeaux ou cimaises décoratifs, un soin sera apporté afin de les restaurer et les préserver en employant les matériaux, teintes et états de surface d'origine.

#### ► **Cas de découpe des anciennes fermes à cour fermée**

En cas de découpe des anciennes fermes à cour fermée en unités foncières multiples (pour rappel, au maximum une unité supplémentaire à la date d'approbation du PLU), la subdivision de leur cour ne pourra en aucun cas être matérialisée par des clôtures ou murets ou tout autre dispositif tendant à brouiller la lecture comme étant unitaire de ladite cour.

Ces cours ne pourront en aucun cas être entièrement minéralisées en ce qui concerne leur traitement de sol.

Ce traitement de sol devra être perméable à l'eau à 40 % *a minima*.

### III – CAS GÉNÉRAUX – COMMUN AUX CAS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET D'INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

## Article UB.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) **Dispositions générales**

- **Conformément à l'article R. 111-27 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."
- **Plusieurs critères doivent être pris en considération** en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :
  - **Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument**, à l'intérêt des lieux avoisinant ce monument, et à l'intérêt des sites et des paysages.
  - **Les constructions doivent présenter des couleurs de préférence mates**, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant.
  - **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception**. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.
  - **Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité** (bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus...) **doivent être préservés**.
- **L'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages, d'une intégration architecturale, et sans porter atteinte aux constructions attenantes. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.
- **Sont interdits** :
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit (principales et annexes), édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
  - L'utilisation des imitations de matériaux.

## 2) Aspect des constructions

### ► Baies, ouvertures et menuiseries

Les baies seront de proportion plus haute que large et devront s'inspirer de celles des façades existantes avoisinantes.

Les menuiseries seront de facture correspondant à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les découpages des menuiseries par de faux petits-bois en aspect « petits carreaux » sont déconseillés.

Les menuiseries auront une teinte choisie dans la gamme des couleurs proposées par le guide du CAUE77 (*figurant en annexe*).

Les volets roulants à coffre saillant ou visible sont proscrits. Les volets bois auront une teinte dans la gamme proposée par le CAUE77 et éviteront de comporter des écharpes en « Z ».

Les vues et percements d'ouvertures sont réglementés par les articles 675 à 679 du Code civil et s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national.

#### En limite séparative :

- *Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin (article 675).*
  - *Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes et translucides (pavés de verre, vitrage translucide ou maillé) à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage, de façon à ce qu'il n'y ait pas de vue possible sur la propriété voisine (article 677).*
- *Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin, ce qui entraînera une servitude de vue.*

#### À distance de la limite séparative :

- *Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon.*
- *Elles peuvent être droites ou obliques.*

### ► Toitures – précision sur les pentes au Paragraphe UA.4.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Ces toitures recevront une couverture en tuile de terre cuite, petit moule (au minimum 63 au m<sup>2</sup>) ou bien mécanique plate, de teinte proche de celle des toitures avoisinantes.

Les rives ne devront pas comporter de tuile à rabat, mais soit une « ruellée » en plâtre, soit une rive en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, avec un dauphin en fonte en pied de descente.

#### Sont interdits :

- \* *Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions :*
  - *la tôle ondulée, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
  - *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les puits de lumière et les verrières (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*
- \* *Pour les autres bâtiments :*
  - *les couvertures en tôle non peinte,*
  - *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas, pour les vérandas, les verrières et les puits de lumière (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

### ► Antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur

Les antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

#### Sont interdits :

- *Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.*

### ► Bâtiments annexes

Tout corps de bâti annexe de type garage ou cellier, etc. sera traité avec le même soin que le corps de bâti. Sa toiture pourra être à pan unique, mais de même pente et du même aspect que pour la toiture principale.

### ► Portails Clôtures

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction et constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et devront s'intégrer aux constructions voisines.

#### Clôtures/limites vis-à-vis de l'espace public

- *Toute partie de limite séparative non délimitée par de la façade devra comporter au minimum un muret bahut, soit en pierre calcaire, soit en maçonnerie enduite. Idem pour la façade adjacente. Sa hauteur sera de 1 m au maximum.*
- *Ce muret peut être surmonté soit d'une grille à barreaux métalliques, soit d'un claustra bois à claire-voie, ou un grillage peint dans un ton gris foncé ou vert foncé.*
- *L'ensemble ne dépassera pas 2,25 m de hauteur. La couleur des grilles ou claustras sera également choisie dans la gamme des couleurs du CAUE77 (figurant en annexe).*

#### Clôtures/limites vis-à-vis d'un tiers (limites latérales, hormis dans les anciennes cours de ferme)

- *Si celles-ci sont matérialisées, ce sera par une haie caduque d'essences locales. S'il y a un grillage métallique, celui-ci sera noyé dans la haie.*

### **En cas de présence de murs anciens, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire des éléments identitaires du territoire :**

Ils devront être systématiquement conservés et restaurés à l'identique (si leur état le nécessite). Leur intégrité et leur identité devront être respectées.

Des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 3,60 m pourront être autorisées pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation. Il ne sera toutefois autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière.

### ► Portails et portillons

Les portails et les portillons sont autorisés à condition d'être en bois, ou en métal peint, ou en imitation.

Leur profil haut doit être horizontal, et leur hauteur doit être identique à celle du mur ou de la clôture dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque le mur a une hauteur supérieure à 3 m. Dans ce cas, le portail ou le portillon pourra avoir une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m.

Les portails et les portillons doivent être peints dans une teinte s'inspirant du nuancier proposé par le CAUE77 (figurant en annexe) ou être lasurés. En cas de portails et de portiques sur la même unité foncière, ils doivent présenter le même aspect.

Les piliers (ou piles) associés doivent être réalisés soit en maçonnerie enduite dans une teinte identique aux portails et portillons, soit en pierre appareillée (moellon ou pierre de taille), soit, en cas de présence d'un mur de clôture, être de même nature que celui-ci.

Les piliers en module préfabriqué en béton ou imitant la pierre ou la brique ne sont pas autorisés.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

## Article UB.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Il est déconseillé de planter des haies mono-spécifiques ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur le document graphique doit être précédé d'une déclaration préalable et doit faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

### Pour rappel :

*Les normes et distances de plantation sont régies par l'article 671 du Code civil. La distance prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :*

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2 m pour les végétaux de plus de deux mètres (taille adulte du végétal) ;
- les plantations en espalier ne pourront dépasser la hauteur du mur de séparation : si le mur n'est pas mitoyen, ces plantations ne pourront être réalisées que par le propriétaire du mur.

*La mesure doit être effectuée à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.*

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UB.7 : Stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables et assurant une stabilité suffisante.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

- ▶ **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé un minimum de deux places par logement. Ces places doivent être matérialisées dans l'unité foncière, en dehors de l'emprise de la construction.
- ▶ **Pour les autres constructions**, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Le projet devra prévoir un nombre de places permettant la gestion du stationnement sur l'emprise du projet. En aucun cas il ne devra générer du stationnement sur l'espace public (sauf cas exceptionnel).

## Article UB.8 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 1) Généralités

**Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte** : état carrossable, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

### 2) Règle générale

**Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique**, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; toute voie privée nouvelle est interdite.

Les caractéristiques des voies de desserte et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### 3) Voirie

**Toute voie privée nouvelle est interdite.**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage des itinéraires cyclables et pour les personnes à mobilité réduite.

### 4) Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété.

**Tout accès aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte est interdit.**

Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou d'une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par où les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours et intersections existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvrer sur la voie de desserte. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès pour permettre une meilleure visibilité.

Une voie d'accès doit avoir une largeur de cinq mètres au minimum.

**Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur le réseau départemental (RD23, RD17...).**

Les modifications d'entrée de parcelle et la stabilisation des chemins d'exploitation ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval.

Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

## Article UB.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### 1) Alimentation en eau

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

### 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

### 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonnement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

### 4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

### 5) Sécurité incendie et gestion des déchets

#### ► Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

#### ► Déchets

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## Article UB.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

**Zone UB**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.



# ZONE UE

## Dispositions applicables à la zone UE

La zone **UE** est destinée à accueillir les quelques activités commerciales qui ne peuvent pas pour plusieurs raisons, trouver leur place dans les autres zones.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques et servitudes marquant le territoire de Coulombs-en-Valois ; en effet, une partie du territoire communal est concernée par :

- le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- des périmètres de protection au titre des Monuments historiques ;
- des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

Des secteurs de la zone **UE** sont également concernés par les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante :

- OAP thématique n°3 : Structuration du territoire

Les travaux, constructions et aménagements, soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les éléments remarquables du territoire, repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, la commune applique, d'une part, l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*,

et, d'autre part, l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

**L'esprit du règlement de la zone UE est d'accompagner l'évolution des activités de cette zone, tout en préservant le cadre et l'identité du territoire.**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés (équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (ensemble des établissements d'enseignement)			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Équipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

## Article UE.1 : Destinations et sous-destinations interdites

### 1) Cas généraux

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions déjà existantes, **mais qui ne correspondent plus aux destinations et sous-destinations de leur zone, peuvent être interdites ou limitées** s'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à leur environnement ou s'il y a une incohérence avec le PADD.

**Les extensions mesurées de ces constructions sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU.** Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30 % de la surface de plancher initiale.

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE, et dans une logique de préserver le caractère bâti du territoire, **toute construction principale est INTERDITE dans les parcelles dites de second rang.**

### 2) Destination des constructions

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE sont interdites les constructions ayant la destination et les sous-destinations suivantes :

- habitation et hébergement, y compris hôtelier et touristique
- cinémas,
- salles d'art et de spectacle,
- équipements sportifs, et autres équipements recevant du public
- centre de congrès et d'exposition.

### 3) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE, en plus des destinations listées ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ▶ **Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,** quelle que soit la distance des espaces bâtis et/ou avec l'environnement naturel riverain.
- ▶ **Toute construction présentant une incohérence avec les objectifs et enjeux du PADD.**
- ▶ **Les dépôts de toute nature à ciel ouvert** (épaves, vieille ferraille, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés...). **Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieurs à un mois).**
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)** visées par le Code de l'urbanisme (« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. ») (par exemple : chalet, bungalow, cabane...) **avec une vocation d'habitation principale ou de résidence secondaire.**
- ▶ **L'ouverture et l'exploitation de carrière.**
- ▶ **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.**
- ▶ **Le stationnement hors garage de caravanes isolées, pour une durée supérieure à trois mois.**
- ▶ **Le stationnement ou garage collectif de poids lourds.**
- ▶ **Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.**
- ▶ **Les antennes de radiotéléphonie mobile.**

- ▶ **Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, par exemple), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique, ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

## Article UE.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition

### 1) Cas généraux

- ▶ **Pour rappel**, avant tout projet de construction, une étude géotechnique du sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.
- ▶ **Pour rappel**, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable.

### 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :**

- ▶ **Le changement de destination des constructions existantes**, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (UE1.2) et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...).
- ▶ **Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdites au paragraphe (UE1.2)**, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit...) ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
- ▶ **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
- ▶ **La reconversion et la division** de bâti, d'immeubles et d'anciens corps de ferme sont autorisées à condition que le projet corresponde aux destinations et sous-destinations de la zone.  
**Les divisions de constructions et d'immeubles sont limitées à la création d'un nouvel ensemble supplémentaire** depuis la date d'approbation du PLU. Les divisions successives sont interdites.
- ▶ **Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils sont rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation, qu'ils s'intègrent dans le paysage, qu'ils sont justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, ou qu'ils permettent la mise en œuvre d'un système de récupération et de gestion des eaux pluviales.
- ▶ **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ **Les constructions destinées aux commerces de 300 m<sup>2</sup> (ou moins) de surface de plancher**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).

## Zone UE

- ▶ **Les activités liées à l'exploitation agricole**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités liées à l'exploitation forestière hors scierie**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les de type artisanat et commerce de détail**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités de type commerce de gros**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les activités industrielles assimilables à de l'artisanat ou nouvelles technologies, hormis celles soumises à autorisation (seveso ou autre)** sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les entrepôts hormis ceux soumis à autorisation (seveso ou autre)**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les bureaux liés aux activités autorisées ci-dessus**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).

### Article UE.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

**Recommandation** : dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pour satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1) *Esprit de la règle*

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans tous les cas de figure, l'objectif sera d'accompagner l'évolution et l'accueil de nouvelles constructions (dans les dents creuses identifiées), en veillant à respecter et à s'inscrire dans le cadre du territoire. Le but est également d'assurer une cohérence urbaine, architecturale et paysagère avec les secteurs contigus, afin d'éviter toute distorsion et toute rupture.

**Toutefois, dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et une recherche manifeste d'intégration au site urbain, des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article seront possibles, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu soient respectés. Ce jugement sera apprécié dans un rapport d'échange et de dialogue**

entre le porteur de projet, la commune, les services instructeurs et tout conseil d'architecture que la commune pourrait s'adjoindre.

## 2) Dispositions générales

### ▶ **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UE, et dans une logique de préserver le cadre bâti du territoire, **toute construction principale et toute réflexion sur celle-ci devront s'inscrire dans la continuité des constructions principales attenantes.**

## 3) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et dispositions particulières pour l'intégration des équipements associés

La réglementation thermique en vigueur devra *a minima* être respectée.

Les projets participeront, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que des climatiseurs et des pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés.

## I - EN CAS DE CONSTRUCTION NEUVE

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UE.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ Afin de préserver la morphologie des centres anciens, de manière générale, **toute construction neuve devra prendre modèle sur les constructions existantes voisines, immédiates ou adjacentes,** en ce qui concerne la manière de s'implanter par rapport aux voies publiques.
- ▶ En ce qui concerne les limites latérales, toute nouvelle construction devra **SOIT s'implanter sur la limite latérale où il y a déjà du bâti, tout en faisant attention à gêner le moins possible ce voisin existant en ce qui concerne l'ensoleillement, SOIT s'implanter à au moins trois mètres de la limite latérale.**

- ▶ De manière générale, la **volumétrie** devra comporter :
  - un soubassement d'au minimum un mètre de hauteur, ou aligné sur celui de l'immeuble voisin le plus haut ;
  - un corps courant présentant une volumétrie et un aspect en harmonie avec ceux des immeubles voisins ;

**La hauteur maximale** d'une construction neuve **sera de 11m au faîtage**

- ▶ **Les sous-sols sont autorisés** (notamment pour la réalisation de garages) **à condition que l'étude géotechnique réalisée en amont le permette**. Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.
- ▶ Les **toitures** auront une pente entre 10° et 37°.
- ▶ **Afin de préserver le cadre rural du territoire, l'emprise au sol de toute construction**, à l'échelle du foncier associé, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m, ne pourra excéder :
  - 50 % pour les terrains présentant une surface de moins de 600 mètres carrés,
  - 40 % pour les terrains présentant une surface de plus de 600 mètres carrés et de moins de 900 mètres carrés,
  - 33 % pour les terrains présentant une surface de plus de 900 mètres carrés.

## Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ **Les constructions et installations autorisées par le PLU** ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leur façade), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- ▶ **Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.

### 2) Aspect des constructions

- ▶ **Toitures** – *précision sur les pentes au Paragraphe UE.4.*

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Ces toitures recevront une couverture soit en zinc à joints debout, ou bien bac acier donnant un aspect zinc à joints debout, ou encore en bac acier à nervures rectilignes.

En cas de choix de bac acier à nervures rectilignes, le coloris sera comme pour les bardages de façade, en vert RAL 6003 ou brun RAL 8025 ou similaire.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, ou bien en acier de la même couleur que les façades. Les gouttières et descentes en PVC sont interdites.

Sont interdits :

- *la tôle ondulée, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
  - *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les puits de lumière et les verrières (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*
- ▶ **Murs, revêtements extérieurs et enduits**

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

### Enduits

Les parties pleines des soubassements des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. Cf. *guide du CAUE77 en annexe*.

### Bardage

Seuls les bardages à pose de lames verticales sont autorisés.

Les bardages bois sont encouragés et ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront, de préférence, sur des pans de façade protégés et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

En cas de bardages métalliques, ceux-ci doivent être de profilé plutôt rectiligne (pas ondulés) et de coloris vert RAL6003 ou brun RAL 8025 ou similaire. Toute teinte trop claire est proscrite.

#### Sont interdits :

- L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).
- Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).
- Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- Les volets roulants à caisson extérieur.

## II - EN CAS DE TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT

**NOTA BENE : UN PROJET D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI TEND VERS DES PERFORMANCES THERMIQUES ÉLEVÉES EN UTILISANT DES MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS PEUT, SOUS CONDITION D'ÊTRE VALIDÉ PAR LA COMMISSION D'URBANISME DE LA COMMUNE ET, LE CAS ÉCHÉANT, PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, ÊTRE DISPENSÉ DE TOUT OU PARTIE DES RÈGLES CI-DESSOUS.**

### Article UE.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ De manière générale, **toute extension devra être implantée dans la continuité du bâti existant** sur la parcelle et **privilégier une orientation Sud** afin de contribuer à la performance thermique de l'ensemble.
- ▶ **En ce qui concerne les limites latérales**, toute extension devra s'implanter **en veillant à gêner le moins possible** toute parcelle et construction voisine en ce qui concerne l'ensoleillement.
- ▶ **La volumétrie générale d'une extension devra également s'inspirer de la construction existante dont elle est l'extension**, afin d'éviter toute rupture et distorsion.
- ▶ **La hauteur maximale d'une extension sera celle de la construction voisine dont elle est l'extension. Une surélévation** d'un bâtiment existant **est possible si celle-ci ne**

dépasse pas de plus d'un étage les bâtiments voisins et ne gêne aucune parcelle et construction voisine en ce qui concerne l'ensoleillement.

- ▶ **Les toitures des extensions ou surélévations auront une pente similaire** aux bâtiments dont elles sont l'extension.

## Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ Toute intervention sur les constructions existantes **ne devra, au moins, pas nuire à la qualité architecturale et visuelle de la construction**. Elle devra au contraire renforcer sa qualité architecturale. Une attention particulière devra être portée à son insertion et au respect des constructions voisines, **notamment dans le but d'éviter toute gêne en matière d'ensoleillement**.
- ▶ **Une attention devra être portée sur le projet final, afin de s'assurer de la simplicité de volume et de présenter une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.

### 3) Aspect des constructions

- ▶ **Toitures** – *précision sur les pentes au Paragraphe UE.4.*

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Les toitures recevront une couverture de la même nature que le bâtiment existant, à priori en tuiles petite moule 63 au m<sup>2</sup> ou bien tuiles mécaniques.

Les rives seront traitées soit par des ruellées en plâtre ou des bandes de zinc et non pas par des tuiles à rabat.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, Les gouttières et descentes en PVC sont interdites.

Sont interdits :

- *la tôle ondulée, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
- *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les puits de lumière et les verrières (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

- ▶ **Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)**

**L'isolation par l'extérieur des bâtiments existants dans cette zone est autorisée** sous condition d'exclure l'utilisation de matériaux et techniques qui risquent d'empêcher la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des parois.

**Elle est même fortement conseillée** sur les constructions en matériaux industriels (parpaings, briques...).

- ▶ **Murs, revêtements extérieurs et enduits**

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

#### **Enduits**

Les parties pleines des façades seront enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des murs.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. Cf *guide du CAUE77 en annexe*.

### Bardage

Seuls les bardages bois à pose de lames verticales sont autorisés.

Ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront, de préférence, sur des pans de façade protégés et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

#### Sont interdits :

- *L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).*
- *Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).*
- *Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.*
- *L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.*
- *Les volets roulants à caisson extérieur.*

### ► Modénatures

Si le bâtiment existant comporte des modénatures, comme, par exemple, des encadrements de baie et des bandeaux ou cimaises décoratifs, un soin sera apporté afin de les restaurer et les préserver en employant les matériaux, teintes et états de surface d'origine.

- *de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

## III – CAS GÉNÉRAUX – COMMUN AUX CAS DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET D'INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

### Article UE.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1) Dispositions générales

- **Conformément à l'article R. 111-27 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."
- **Plusieurs critères doivent être pris en considération** en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :
  - **Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument**, à l'intérêt des lieux avoisinant ce monument, et à l'intérêt des sites et des paysages.
  - **Les constructions doivent présenter des couleurs de préférence mates**, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant.
  - **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception**. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

- **Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité** (bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus...) **doivent être préservés.**
- ▶ **L'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages, d'une intégration architecturale, et sans porter atteinte aux constructions attenantes. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.
- ▶ **Sont interdits :**
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit (principales et annexes), édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
  - L'utilisation des imitations de matériaux.

## 2) Aspect des constructions

### ▶ Baies, ouvertures et menuiseries

Les baies seront de proportion plus haute que large et devront s'inspirer de celles des façades existantes avoisinantes.

Les menuiseries seront de facture correspondant à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les découpages des menuiseries par de faux petits-bois en aspect « petits carreaux » sont déconseillés.

Les menuiseries auront une teinte choisie dans la gamme des couleurs proposées par le guide du CAUE77 (*figurant en annexe*).

Les volets roulants à coffre saillant ou visible sont proscrits. Les volets bois auront une teinte dans la gamme proposée par le CAUE77 et éviteront de comporter des écharpes en « Z ».

Les vues et percements d'ouvertures sont réglementés par les articles 675 à 679 du Code civil et s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national.

#### En limite séparative :

- *Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin (article 675).*
- *Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes et translucides (pavés de verre, vitrage translucide ou maillé) à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage, de façon à ce qu'il n'y ait pas de vue possible sur la propriété voisine (article 677).*

▶ *Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin, ce qui entraînera une servitude de vue.*

#### À distance de la limite séparative :

- *Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon.*
- *Elles peuvent être droites ou obliques.*

### ▶ Antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur

Les antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

#### Sont interdits :

- *Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.*

### ► Bâtiments annexes

Tout corps de bâti annexe de type garage ou cellier, etc. sera traité avec le même soin que le corps de bâti. Sa toiture pourra être à pan unique, mais de même pente et du même aspect que pour la toiture principale.

### ► Clôtures

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction et constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et devront s'intégrer aux constructions voisines.

#### Clôtures/limites vis-à-vis de l'espace public

- Toute partie de limite séparative non délimitée par de la façade devra comporter au minimum un muret bahut, soit en pierre calcaire, soit en maçonnerie enduite. Idem pour la façade adjacente. Sa hauteur sera de 1 m au maximum.
- Ce muret peut être surmonté soit d'une grille à barreaux métalliques, soit d'un claustra bois à claire-voie, ou un grillage peint dans un ton gris foncé ou vert foncé.
- L'ensemble ne dépassera pas 3 m de hauteur. La couleur des grilles ou claustras sera également choisie dans la gamme des couleurs du CAUE77 (figurant en annexe).

#### Clôtures/limites vis-à-vis d'un tiers (limites latérales, hormis dans les anciennes cours de ferme)

- Si celles-ci sont matérialisées, ce sera par une haie caduque d'essences locales. S'il y a un grillage métallique, celui-ci sera noyé dans la haie.

### **En cas de présence de murs anciens (identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme), c'est-à-dire des éléments identitaires du territoire :**

Ils devront être systématiquement conservés et restaurés à l'identique (si leur état le nécessite) ; leur intégrité et leur identité devront être respectées.

Des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 3,60 m pourront être autorisées pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation. Il ne sera toutefois autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière.

### ► Portails et portillons

Les portails et les portillons sont autorisés à condition d'être en bois, ou en métal peint, ou en imitation.

Leur profil haut doit être horizontal, et leur hauteur doit être identique à celle du mur ou de la clôture dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque le mur a une hauteur supérieure à 3 m. Dans ce cas, le portail ou le portillon pourra avoir une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m.

Les portails et les portillons doivent être peints dans une teinte s'inspirant du nuancier proposé par le CAUE77 (figurant en annexe) ou être lasurés. En cas de portails et de portiques sur la même unité foncière, ils doivent présenter le même aspect.

Les piliers (ou piles) associés doivent être réalisés soit en maçonnerie enduite dans une teinte identique aux portails et portillons, soit en pierre appareillée (moellon ou pierre de taille), soit, en cas de présence d'un mur de clôture, être de même nature que celui-ci.

Les piliers en module préfabriqué en béton ou imitant la pierre ou la brique ne sont pas autorisés.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

## Article UE.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Il est **interdit** de planter des haies monospécifiques ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur le document graphique doit être précédé d'une déclaration préalable et doit faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

### Pour rappel :

*Les normes et distances de plantation sont régies par l'article 671 du Code civil. La distance prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :*

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2 m pour les végétaux de plus de deux mètres (taille adulte du végétal) ;
- les plantations en espalier ne pourront dépasser la hauteur du mur de séparation : si le mur n'est pas mitoyen, ces plantations ne pourront être réalisées que par le propriétaire du mur.

*La mesure doit être effectuée à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.*

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UE.7 : Stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables et assurant une stabilité suffisante.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

- **Pour les autres constructions**, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Le projet devra prévoir un nombre de places permettant la gestion du stationnement sur l'emprise du projet. En aucun cas il ne devra générer du stationnement sur l'espace public (sauf cas exceptionnel).

### Article UE.8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1) Généralités

**Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte** : état carrossable, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

#### 2) Règle générale

**Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique**, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; toute voie privée nouvelle est interdite.

Les caractéristiques des voies de desserte et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre d'usagers, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### 3) Voirie

**Toute voie privée nouvelle est interdite.**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage des itinéraires cyclables et pour les personnes à mobilité réduite.

### 4) Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété.

**Tout accès aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte est interdit.**

Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou d'une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par où les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours et intersections existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvrer sur la voie de desserte. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès pour permettre une meilleure visibilité.

Une voie d'accès doit avoir une largeur de cinq mètres au minimum.

**Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur le réseau départemental (RD23, RD17...).**

Les modifications d'entrée de parcelle et la stabilisation des chemins d'exploitation ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval.

Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

## Article UE.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

## 1) Alimentation en eau

### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

## 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

## 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

**Zone UE**

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

#### **4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires**

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

#### **5) Sécurité incendie et gestion des déchets**

##### **► Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

##### **► Déchets**

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

### **Article UE.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques**

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

# ZONE AU

## Dispositions applicables à la zone AU

La zone **AU** correspond à l'unique zone à urbaniser du territoire (localisation au Sud-Est du bourg-centre). D'une superficie d'environ un hectare, située entre la rue de la Fossée et la rue de la Rouase (RD23), cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future à caractère d'habitat et présente plusieurs objectifs :

- permettre le développement du bourg en diversifiant l'offre de logements favorisant l'accueil, le renouvellement et le maintien de la population,
- favoriser l'accueil de population sur un secteur en relation directe avec le centre-bourg,
- conforter la frange Ouest du bourg,
- accompagner l'implantation d'un pôle scolaire,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels présents.

Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement de cette zone afin de s'assurer de l'insertion et la cohérence urbaines, architecturales et paysagères.

Les concepts architecturaux retenus seront ceux d'une intégration et d'un accompagnement au niveau des volumes, des toitures, des ouvertures, et du choix des matériaux, des menuiseries et des ferronneries. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques et servitudes marquant le territoire de Coulombs-en-Valois. En effet, une partie du territoire communal est concernée par :

- le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- les périmètres de protection au titre des Monuments historiques ;
- les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

Des secteurs de la zone AU sont également concernés par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP sectorielle n°1 : Urbanisation du bourg-centre
- OAP thématique n°3 : Structuration du territoire

Les travaux, constructions et aménagements, soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les éléments remarquables du territoire, repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, la commune applique, d'une part, l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »,*

et, d'autre part, l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui stipule que les PLU peuvent :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés <i>(équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)</i>			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>(ensemble des établissements d'enseignement)</i>			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Equipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

## Article AU.1 : Destinations et sous-destinations interdites

### 1) Cas généraux

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE AU, et dans une logique de préserver le caractère bâti du territoire, toute construction principale est INTERDITE dans les parcelles dites de second rang. Les constructions de toute nature devront OBLIGATOIREMENT s'inscrire en relation avec une voie de desserte.

### 2) Destination des constructions

DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE AU sont interdites les constructions ayant la destination et les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et/ou forestière,
- commerce de gros,
- restauration,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma,
- local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- local technique et industriel des administrations publiques et assimilées,
- salle d'art et de spectacle,
- équipement sportif,
- autre équipement recevant du public,
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

### 3) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE AU, en plus des destinations listées ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ▶ **Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté**, quelle que soit la distance des espaces bâtis et/ou avec l'environnement naturel riverain.
- ▶ **Toute construction présentant une incohérence avec les objectifs et enjeux du PADD.**
- ▶ **Les dépôts de toute nature à ciel ouvert** (épaves, vieille ferraille, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés...). **Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieurs à un mois).**
- ▶ **Les habitations légères de loisirs (HLL)** visées par le Code de l'urbanisme (« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. ») (par exemple : chalet, bungalow, cabane...).
- ▶ **L'ouverture et l'exploitation de carrière.**
- ▶ **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.**
- ▶ **Les garages collectifs et les garages de type préfabriqué.**
- ▶ **Le stationnement hors garage de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.**
- ▶ **Le stationnement ou garage collectif de poids lourds.**
- ▶ **Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.**
- ▶ **Les antennes de radiotéléphonie mobile.**

- ▶ **Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, par exemple), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique, ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

## Article AU.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition

### 1) Cas généraux

- ▶ **Pour rappel**, avant tout projet de construction, une étude géotechnique du sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou au gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.
- ▶ **Pour rappel**, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable.

### 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE AU sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, sous les conditions suivantes :**

- ▶ **Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils sont rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation, qu'ils s'intègrent dans le paysage, qu'ils sont justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, ou qu'ils permettent la mise en œuvre d'un système de récupération et de gestion des eaux pluviales.
- ▶ **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ **Les activités tertiaires de type bureau**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant et de ne pas causer de nuisances auprès du voisinage (insalubrité, nuisances sonores et olfactives, pollution, bruit...).
- ▶ **Les garages**, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- ▶ **Les abris de jardin**, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>.
- ▶ **Tout programme de trois logements et plus** devra prévoir **un local (ou un espace de type enclos protégé du regard) réservé pour entreposer les déchets ménagers**. Une attention particulière sera portée sur son intégration tant dans le projet de construction que dans le projet d'ensemble.

## Article AU.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

**Recommandation** : dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pour satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Du point de vue de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logements (petits et moyens, en location ou en accession à la propriété).

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1) *Esprit de la règle*

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur implantation et leur aspect extérieur, devront parfaitement s'insérer dans l'enveloppe urbaine du bourg.

### 2) *Dispositions générales*

- ▶ **Des secteurs de la zone AU sont concernés par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments historiques.** Tout projet doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, et son avis doit être respecté.
- ▶ **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**
  - Aux piscines, vérandas et serres.
  - Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin...), à **condition que ces constructions ne correspondent pas au premier élément bâti vu depuis l'espace public.**
  - Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ **Un projet d'architecture contemporaine qui tend vers des performances thermiques élevées en utilisant des matériaux bio-sourcés peut, sous condition d'être validé par la commission d'urbanisme de la commune et, le cas échéant, par l'architecte des Bâtiments de France, être dispensé de tout ou partie des règles ci-dessous.**

### 3) *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et dispositions particulières pour l'intégration des équipements associés*

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée, voire anticipée.

Les projets participeront, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités de l'environnement dans lequel il s'insère.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie, sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que des climatiseurs et des pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés.

## Article AU.4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Exception : les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- ▶ De manière générale, toute construction neuve devra être implantée selon le **plan-guide de l'O.A.P. n°1**. Ce plan-guide favorise au maximum une orientation Nord-Sud afin de faire bénéficier les constructions des apports solaires. Ce plan favorise les constructions jumelées sur parcelles adjacentes afin de bénéficier d'une quatrième façade déjà isolée.

- ▶ De manière générale, la **volumétrie** devra comporter au minimum deux des trois dispositifs suivants :
  - l'expression d'un soubassement d'au minimum un mètre de hauteur,
  - un corps courant dépourvu de décorations et modénatures faussement anciennes,
  - un dispositif qui souligne la séparation entre la toiture et le corps courant, comme une corniche ou un entablement surmonté d'une protection en zinc.
- ▶ Les hauteurs maximales sont indiquées sur le plan-guide de composition, en suivant le principe suivant : les maisons d'habitation sont limitées à 7 m au point le plus haut, et les immeubles semi-collectifs à 10 m (hors ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement du ou des bâtiment(s) projeté(s), sauf indications contraires sur le plan). Toutefois, d'autres implantations et hauteurs seront admissibles, sans pour autant dépasser les 10 m, charge au pétitionnaire de démontrer par une étude d'impact des ombres portées que le ou les bâtiment(s) projeté(s) ne porte(nt) pas d'ombre préjudiciable sur les fonds voisins de 10 h à 16 h heure légale, et ce, dix mois sur douze.
- ▶ **Les sous-sols sont autorisés** (notamment pour la réalisation de garages) **à condition que l'étude géotechnique réalisée en amont le permette**. Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.
- ▶ Les **toitures** à pans égaux sont proscrites. La toiture doit prendre en compte l'orientation du bâtiment afin d'optimiser les apports en énergie solaire, surtout en hiver, et contribuer à la protection contre les surchauffes en été.
- ▶ **Afin de préserver le cadre rural du territoire, l'emprise au sol de toute construction**, à l'échelle du foncier associé, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m, ne pourra excéder :
  - 60 % pour les terrains présentant une surface de moins de 600 mètres carrés,
  - 50 % pour les terrains présentant une surface de plus de 600 mètres carrés et de moins de 900 mètres carrés,
  - 40 % pour les terrains présentant une surface de plus de 900 mètres carrés.

## Article AU.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Dispositions générales

- ▶ **Les constructions et installations autorisées par le PLU** ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leur façade), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- ▶ **Conformément à l'article R. 111-27 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."
- ▶ **Plusieurs critères doivent être pris en considération** en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :
  - **Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument**, à l'intérêt des lieux avoisinant ce monument, et à l'intérêt des sites et des paysages.
  - **Les constructions doivent présenter des couleurs de préférence mates**, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant.
  - **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception**. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

- **Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité** (bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus...) **doivent être préservés.**
- ▶ **L'utilisation des énergies renouvelables** pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages, d'une intégration architecturale, et sans porter atteinte aux constructions attenantes. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.
- ▶ **Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux** permettant une bonne intégration dans le paysage.
- ▶ **Sont interdits :**
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit (principales et annexes), édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
  - L'utilisation des imitations de matériaux.

## 2) Aspect des constructions

### ▶ Rapport plein-vidé

Les ouvertures de façade doivent contribuer à une optimisation des apports solaires et être composées selon les orientations de la maison. Ainsi, les façades seront plus ouvertes côté Sud et Ouest que côté Nord et Est.

### ▶ Murs, revêtements extérieurs et enduits

Un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

#### Enduits

Les parties pleines des façades devront, si elles ne reçoivent pas de bardage bois, être enduites avec des matériaux n'empêchant pas la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur des parois.

Ces enduits devront, de préférence, être des mélanges traditionnels de chaux, chaux-plâtre, terre, terre-chaux, présenter un aspect gratté-fin ou lisse, et éviter toute tentative d'aspect « à la tyrolienne » ou autre grésage. *Cf. guide du CAUE77 en annexe.*

Toutes les façades d'un même bâtiment ne pourront recevoir la même teinte d'enduit.

#### Bardage

Seuls les bardages bois à pose de lames verticales sont autorisés, et ils ne pourront pas couvrir l'intégralité de plus de deux façades.

Ces bardages bois peuvent être teintés dans la masse.

Afin de garantir un vieillissement correct, ils seront de préférence sur des pans de façade protégés et en aucun cas sur une façade Nord.

Les essences suivantes seront privilégiées : aulne, chêne, châtaignier.

#### Sont interdits :

- *L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings (à l'exception des fresques murales).*
- *Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).*
- *Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.*

- *L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.*
- *Les volets roulants à caisson extérieur.*

### ► **Baies, ouvertures et menuiseries**

Les baies seront de proportion plus haute que large et devront s'inspirer de celles des façades présentes dans le bourg-centre en zone UA.

Les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les découpages des menuiseries par de faux petits-bois en aspect « petits carreaux » sont proscrits.

Les menuiseries auront une teinte choisie dans la gamme des couleurs proposées par le guide du CAUE77. *Cf. guide du CAUE77 en annexe.*

Les volets roulants à coffre saillant ou visible sont proscrits. Les volets bois auront une teinte dans la gamme proposée par le CAUE77 et éviteront de comporter des écharpes en « Z ».

Les vues et percements d'ouvertures sont réglementés par les articles 675 à 679 du Code civil, qui s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national

#### En limite séparative :

- *Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin (article 675).*
  - *Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes et translucides (pavés de verre, vitrage translucide ou maillé) à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage, de façon à ce qu'il n'y ait pas de vue possible sur la propriété voisine (article 677).*
- *Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin, ce qui entraînera une servitude de vue.*

#### À distance de la limite séparative :

- *Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon.*
- *Elles peuvent être droites ou obliques.*

### ► **Toitures – précision sur les pentes au Paragraphe AU.4**

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Ces toitures recevront une couverture en tuile de terre cuite, petit moule (au minimum 63 au m<sup>2</sup>) ou bien mécanique plate, de teinte proche de celle des toitures avoisinantes.

Les rives ne devront pas comporter de tuile à rabat, mais soit une « ruellée » en plâtre, soit une rive en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, avec un dauphin en fonte en pied de descente.

#### Sont interdits :

\* \* *Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions :*

- *la tôle ondulée, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
- *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les puits de lumière et les verrières (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

\* *Pour les autres bâtiments :*

- *les couvertures en tôle non peinte,*

- *les matériaux transparents ou translucides. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, les verrières et les puits de lumière (y compris les couvertures de piscine et de bassin) ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.*

#### ► Antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur

Les antennes paraboliques, wi-fi et coffrets de pompe à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

##### Sont interdits :

- *Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue, sauf impossibilité technique justifiée.*

#### ► Bâtiments annexes

Tout corps de bâti annexe de type garage ou cellier, etc. sera traité avec le même soin que le corps de bâti. Toutefois, sa toiture pourra être à pan unique, mais de même pente et du même aspect que pour la toiture principale.

#### ► Clôtures

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction et constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et devront s'intégrer aux constructions voisines.

##### Clôtures/limites vis-à-vis de l'espace public

- *Toute partie de limite séparative non délimitée par de la façade devra comporter au minimum un muret bahut, soit en pierre calcaire, soit en maçonnerie enduite. Idem pour la façade adjacente. Sa hauteur sera d'un mètre au maximum.*
- *Ce muret peut être surmonté soit d'une grille à barreaux métalliques, soit d'un claustra bois à claire-voie, ou grillage peint dans un ton gris foncé ou vert foncé.*
- *L'ensemble ne dépassera pas 2,25 m de hauteur. La couleur des grilles ou claustras sera également choisie dans la gamme des couleurs du CAUE77 (figurant en annexe).*

##### Clôtures/limites vis-à-vis d'un tiers (limites latérales, hormis dans les anciennes cours de ferme)

- *Si celles-ci sont matérialisées, ce sera par une haie caduque d'essences locales. S'il y a un grillage métallique, celui-ci sera noyé dans la haie.*

#### **En cas de présence de murs anciens (identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme), c'est-à-dire des éléments identitaires du territoire :**

Ils devront être systématiquement conservés et restaurés à l'identique (si leur état le nécessite) ; leur intégrité et leur identité devront être respectées.

Des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 3,60 m pourront être autorisées pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation. Il ne sera toutefois autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière.

#### ► Portails et portillons

Les portails et les portillons sont autorisés à condition d'être en bois, ou en métal peint, ou en imitation.

Leur profil haut doit être horizontal, et leur hauteur doit être identique à celle du mur ou de la clôture dans lesquels ils s'inscrivent, sauf lorsque le mur a une hauteur supérieure à 3 m. Dans ce cas, le portail ou le portillon pourra avoir une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m.

Les portails et les portillons doivent être peints dans une teinte s'inspirant du nuancier proposé par le CAUE77 (figurant en annexe) ou être lasurés. En cas de portails et de portiques sur la même unité foncière, ils doivent présenter le même aspect.

Les piliers (ou piles) associés doivent être réalisés soit en maçonnerie enduite dans une teinte identique aux portails et portillons, soit en pierre appareillée (moellon ou pierre de taille) et, en cas de présence d'un mur de clôture, être de même nature que celui-ci.

Les piliers en module préfabriqué en béton ou imitant la pierre ou la brique ne sont pas autorisés.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

## Article AU.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Dispositions générales

Tout projet de construction devra comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Il est déconseillé de planter des haies mono-spécifiques ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur le document graphique doit être précédé d'une déclaration préalable et faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

### 2) Traitement des limites de propriété

#### ► Lots destinés aux maisons individuelles

En limite de propriété, ces lots *sont livrés avec un muret technique en « L » intégrant les coffrets de branchement des concessionnaires ainsi qu'une boîte aux lettres. - à valider*

Ainsi, en cas de subdivision ultérieure d'une parcelle, la nouvelle parcelle qui n'en serait pas pourvue devra obligatoirement construire un muret identique à ceux déjà livrés auparavant lors de l'aménagement initial.

Sur toutes les limites entre **espace public et espace privé**, ou entre deux parcelles privées, les pétitionnaires sont libres d'ériger ou non une clôture. Si le choix est fait d'en ériger une, celle-ci doit être d'une hauteur maximale de 2,25 m et doit obligatoirement être accompagnée d'une haie variée, de végétaux caducs, ou marcescents, ou grimpants.

Toute clôture sur voie devra être en recul de 50 cm vers l'intérieur de la parcelle. Toute clôture entre parcelles voisines pourra être sur la limite, mais devra néanmoins être accompagnée d'une haie telle que décrite ci-dessus.

#### ► Lots de bâtiments destinés à de l'habitat collectif ou semi-collectif

En ce qui concerne les lots destinés aux logements groupés, superposés ou collectifs, il est obligatoire d'intégrer aux constructions les coffrets de branchement des concessionnaires ainsi que les boîtes aux lettres.

Les clôtures éventuelles seront traitées de la même manière que pour les lots à destination des maisons individuelles.

### 3) Traitement des espaces libres autres que réservés au stationnement

De manière générale, les surfaces au sol non construites devront être traitées en matériaux perméables à l'eau et être majoritairement végétalisées.

Toutefois, les maisons individuelles ainsi que les logements à rez-de-chaussée dans les ensembles de logements groupés, superposés ou collectifs peuvent disposer de terrasses attenantes aux logements, sans surface maximale.

Ces terrasses ne pourront pas être en enrobé ou en bitume noir.

Si, pour des raisons d'accès PMR, des cheminements piétons doivent être réalisés, ceux-ci ne pourront pas dépasser une largeur de 1,50 m et ne pourront pas être en enrobé ou en bitume noir.

#### 4) Plantations

##### ► Lots destinés aux maisons individuelles

Chaque parcelle consacrée aux maisons individuelles devra accueillir au minimum deux arbres caducs de moyenne à haute tige (selon la taille et la géométrie de la parcelle), à planter dans l'année de réception du terrain.

##### ► Lots de bâtiments destinés à de l'habitat collectif ou semi-collectif

En ce qui concerne les lots destinés aux logements groupés, superposés ou collectifs, il est demandé au minimum la plantation d'un arbre caduc de moyenne à haute tige pour deux logements, à planter dans l'année de réception du terrain.

Pour rappel :

*Les normes et distances de plantation sont régies par l'article 671 du Code civil. La distance prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :*

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2 m pour les végétaux de plus de deux mètres (taille adulte du végétal) ;
- les plantations en espalier ne pourront dépasser la hauteur du mur de séparation : si le mur n'est pas mitoyen, ces plantations ne pourront être réalisées que par le propriétaire du mur.

*La mesure doit être effectuée à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.*

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article AU.7 : Stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables et assurant une stabilité suffisante.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

► **Pour les constructions à usage d'habitation :** chaque lot destiné aux maisons individuelles devra comporter au minimum deux places de stationnement, dont une close et/ou couverte. Les places et les aires de manœuvre non closes ou couvertes doivent comporter un traitement de sol perméable à l'eau.

► **Lots de bâtiments destinés à de l'habitat collectif ou semi-collectif :**

En ce qui concerne les lots destinés aux logements groupés, superposés ou collectifs, il est demandé au minimum 1,5 place par logement ou local commercial, avec une possibilité alternative de réduction à une seule place par logement dans le cas d'une opération majoritairement destinée aux personnes âgées. Les places et les aires de manœuvre doivent comporter un traitement de sol perméable à l'eau. Les ensembles de places de stationnement seront bordés de haies variées à prédominance d'essences caduques sur au moins deux côtés et obligatoirement vis-à-vis des fonds voisins.

- **Pour les autres constructions** : le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Le projet devra prévoir un nombre de places permettant la gestion du stationnement sur l'emprise du projet. En aucun cas il ne devra générer du stationnement sur l'espace public (sauf cas exceptionnel).

## Article AU.8 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 1) Généralités

**Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte** : état carrossable, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

### 2) Règle générale

**Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie** (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les sorties pour les constructions doivent disposer d'une plateforme d'attente (garage éventuel compris) sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de trois mètres au minimum, donnant sur la voie publique. Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type d'installation et de construction à desservir.

Les caractéristiques des voies de desserte et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### 3) Voirie

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage des itinéraires cyclables et pour les personnes à mobilité réduite.

### 4) Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété.

**Tout accès aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte est interdit.**

Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou d'une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par où les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et de l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours et intersections existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvrer sur la voie de desserte. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès pour permettre une meilleure visibilité.

Une voie d'accès principale doit avoir une largeur de cinq mètres au minimum, **sont unique accès se fera via la RD23 – rue de la Rouase ; un accès pour modes actifs permettra de raccorder le chemin de la Fossée.**

Les modifications d'entrée de parcelle et la stabilisation des chemins d'exploitation ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval.

Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

## Article AU.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### 1) Alimentation en eau

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

### 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

### 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonnement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

### 4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

### 5) Sécurité incendie et gestion des déchets

#### ► Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

#### ► Déchets

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## **Article AU.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques**

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.



# ZONE A

## Dispositions applicables à la zone A

La zone A est concernée par :

- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement, et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- Des périmètres de protection se rapportant aux risques technologiques liés à la présence et à l'exploitation de plateformes techniques pour le stockage souterrain de gaz ;
- Des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques ;
- Un périmètre de bassin d'alimentation de captage d'eau potable ;
- Des terrains submersibles en bordure de cours d'eau, bien qu'ils ne fassent pas l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) ;
- Des terrains concernés par une forte probabilité de présence de zone humide, impliquant une contrainte de diagnostic préalable pour tout projet, identifiés sur le plan de Zonage par un périmètre enveloppant les zones potentiellement humides, et identifiés sur la planche cartographique annexée au Rapport de présentation du PLU ;
- Une servitude de passage en rive des cours d'eau non domaniaux ;
- La préservation de la ripisylve et le maintien d'une bande enherbée sur chaque rive des cours d'eau identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.215-14 du Code de l'Environnement ;
- Des arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, des talus, identifiés pour leur intérêt écologique, paysager, hydraulique, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiés au SRCE d'Ile de France ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 20 m de large, en lisière des autres espaces boisés de plus de 4ha, et des bosquets pouvant servir de relais écologique ou présentant un intérêt paysager ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 200 m de large par rapport aux massifs forestiers (non cartographiée sur le plan de Zonage), pour tout équipement ou ouvrage pouvant porter atteinte à la préservation et au déplacement des chauves-souris et des espèces d'oiseaux protégées.

La zone A distingue les secteurs suivants :

**A** pour les espaces agricoles non équipées (champs) à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique du sol support, réservée à la valorisation agricole où les constructions et équipements y sont strictement limités

**Aa** pour les zones agricoles aménagées ou équipées, comprenant des constructions, bâtiments légers type hangar, entrepôts et espaces de stockage liés à l'activité agricole, des entités devant être conservés à vocation agricole ; une zone pouvant être renforcée

**Ac** pour les zones agricoles pouvant accueillir de nouvelles constructions ou des infrastructures liées au développement de l'activité agricole (sauf habitation)

**Am** pour les zones agricoles aménagée ou équipée, pouvant muter dont les bâtiments en dur liés à des activités agricoles peuvent être amenés à évoluer pour accueillir de nouveaux usages type habitat ou autre activité économique ou touristique ;

**Aph** pour les zones agricoles propices à l'implantation de centrales photovoltaïques pour répondre aux objectifs de production d'énergie renouvelable ;

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés <i>(équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)</i>			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>(ensemble des établissements d'enseignement)</i>			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Équipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

## Article A.1 : Destinations et sous destinations interdites

### 1) Destination des constructions

Le présent article ne s'applique qu'aux bâtiments identifiés ne pouvant changer de destination (pour rappel, les bâtiments légers de type hangar, local de stockage, espace d'entreposage ..)

Pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (type corps de ferme ancien, bâtiments traditionnels en dur), les destinations et sous destinations suivantes peuvent être autorisées sous conditions :

#### Habitation

- Logement, quel que soit le type ou la vocation de logement
- Hébergement, notamment en relation avec l'activité agricole

#### Commerce et activités de service

- Artisanat et le commerce de détail
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique, y compris l'hébergement de plein air (HPA)

### 2) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau précédent, sont interdits en zone A les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté, quel que soit la distance des espaces bâtis, et/ou avec l'environnement naturel riverain ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme, avec une vocation d'habitation principale ou résidence secondaire ("*sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir*") ;
- Toute construction présentant une incohérence avec les enjeux et objectifs du PADD ;
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol pouvant porter atteinte aux zones humides identifiées ou restant à identifier ;
- Les dépôts de déchets de toute nature, y compris les déchets inertes, les dépôts des véhicules usagés, les stockages de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, pneus usagés, vieux chiffons, ordures ménagères ; cette règle ne s'applique pas au compostage organisé par les particuliers à domicile ;
- Les dépôts, même provisoires, non liés à une activité autorisée sur la zone ; cette règle ne s'applique pas pour le stockage du bois de chauffage et les dépôts provisoires inférieurs à 1 mois ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravane, camping-car, mobil home, s'il n'est pas lié à une activité autorisée sur la zone, pour une durée supérieure à 3 mois ;
- Le stationnement ou garage collectif de poids lourds et matériels industriels.

En rappel des prescriptions affichées en préambule, aucune construction n'est autorisée :

- Dans une bande de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, considérée comme non aedificandi ;
- Dans une bande de 20 m de large en lisière des autres espaces boisés ;
- Sur une bande de 10 m de large, sur la rive gauche, depuis le haut de berge de la rivière du Clignon, et sur une bande de 5 m de large, sur chaque rive, depuis le haut de berge des autres cours d'eau traversant le territoire communal.

**Zone A**

La zone non aedificandi de 200 m de large par rapport aux massifs forestiers doit être appréciée en se reportant à la planche cartographique n°4b du Rapport de présentation, ou sur le plan de Zonage, en s'appuyant sur les contours des massifs bénéficiant d'une protection avec une lisière de 50 m de large, sans distinction des massifs bénéficiant ou non de la servitude EBC (espace boisé classé).

**3) Cas particulier pour les zones humides**

Il n'y a pas de "zone humide confirmée" sur les terrains affichés en zone A.

Toutefois, la zone A reste en partie couverte par un périmètre enveloppant des "zones humides avérés" (Classe A de la DRIEAT) ou des "zones humides de probabilité importante" (Classe B de la DRIEAT), pour lesquelles tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet au préalable de prospections menées par le pétitionnaire pour identifier le caractère humide et préciser les limites d'emprise de l'éventuelle zone humide.

Tout ouvrage, toute construction, tout aménagement, toute occupation, toute activité... susceptible de porter atteinte à la zone humide, à son emprise, à son régime hydrique (alimentation, drainage naturel), à la qualité des eaux, à ses fonctionnalités hydrauliques et écologiques, sont interdits.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle, y compris une affectation agricole si elle est déjà constatée.

Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu naturel est interdite. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au Plan de gestion approuvé sont autorisées.

Si les prospections (sondage pédologique, relevé floristique) permettaient de caractériser une zone humide, et de délimiter son emprise, seraient strictement interdits :

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement autres que ceux visant à la préservation ou la valorisation des zones humides ;
- La création de plans d'eau artificiels, à l'exception d'une mare ou dépression répondant à des enjeux écologiques ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement ;
- Les dépôts divers, même provisoires ;
- Le défrichement des bois, à l'exception des peupleraies ;
- L'introduction d'essences, la constitution de plantation (peupleraie) ou de boisements susceptibles de modifier le régime hydrologique ou de remettre en cause les particularités écologiques du site.

**4) Cas particulier pour le secteur Am**

Les zones Am concernent les corps de ferme anciens ; les constructions en dur pouvant s'apparenter à du bâti ancien ; des ensembles à préserver et à valoriser ; pouvant muter et être reconvertis sous condition et dans une limite de création de deux unités foncières supplémentaires.

**5) Cas particulier pour le secteur Aa**

Les zones Aa concernent les périmètres accueillant et pouvant accueillir du bâti agricole léger type hangar, espaces de stockage, entrepôts, serres ...Des zones qui ne pourront muter dont leur aménagement permettra à soutenir le développement des exploitations agricoles, en se laissant la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions légères à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les habitations voisines.

**6) Cas particulier pour le secteur Ac**

Les zones Ac représentent des périmètres à même d'accompagner le développement et l'évolution des exploitations agricoles ; des zones matérialisées correspondant à au moins à la moitié des surfaces des sièges d'exploitation correspondantes.

**Zone A**

Dans une logique de limiter le mitage du territoire, de préserver les cônes de vue remarquable, d'éviter les déplacements et les nuisances, la localisation de ces zones s'inscrit en continuité des sièges d'exploitation associés.

**7) Cas particulier pour le secteur Aph**

Les projets de parc photovoltaïque ne peuvent se développer en dehors des secteurs identifiés Aph. Cette remarque ne concerne pas la pose de panneaux sur les bâtiments.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation d'un parc photovoltaïque ne sont pas soumises aux restrictions précédemment citées.

La localisation de ces zones permet de préserver tant le tissu bâti que paysager du territoire.

**Article A.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition****1) Cas généraux**

Les principes suivants s'appliquent aux différents projets autorisés sous condition :

Avant tout projet de construction, une étude géotechnique de sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.

Les constructions et aménagements projetés en zone potentiellement humide (classes A ou B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et floristique préalable, afin de caractériser le contexte "zone humide" et définir son périmètre, ou de conclure en l'absence de "zone humide". Dans le cas contraire, les constructions et aménagements ne seront pas autorisés sur l'emprise de la zone humide identifiée.

Aucune construction, aucun aménagement ne sera admis dans les zones submersibles connues et recensées dans les archives municipales ou reportées sur les planches cartographiques du Rapport de présentation ou de l'Évaluation environnementale du PLU.

Seuls pourront être admis les travaux visant à améliorer la gestion des ruissellements ou des crues.

Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation d'un Plan d'ensemble à l'échelle du territoire intercommunal, qui fera figurer les secteurs potentiels pour une implantation de mats, les secteurs qui seront dépourvus de mats, un échancier d'implantation, la répartition des mesures correctives ou de compensation proposées, les conditions de démantèlement.

**2) Usages et affectation des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

Au sein de la zone A, sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...), dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface au plancher, sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne incompatible avec l'environnement urbain existant ou projeté, ou avec l'environnement naturel riverain ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) quand elles sont liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne incompatible avec l'environnement urbain existant ou projeté, ou avec l'environnement naturel riverain ;
- Les installations photovoltaïques, à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles, évitant toute incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et

**Zone A**

qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des ambiances paysagères et des espaces naturels ;

- Les dépôts d'intrants, récoltes, matières brutes ou transformées issues de l'activité agricole, pastorale ou forestière, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, ou pour des programmes de gestion des ruissellements ou des crues.

Les nouvelles constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées uniquement en zone A stricte et en secteur Aph.

Pour les constructions techniques existantes, liées à des ouvrages des services publics ou d'intérêt général, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages ou installations sont autorisées si ils répondent à des exigences fonctionnelles ou techniques, et sous condition de respecter les règles des articles A3 à A10.

### 3) Cas particulier pour le secteur Am

Dans le secteur Am, les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe précédent sont admises aux conditions particulières suivantes :

- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation ;
- Les logements, à conditions d'être créés au sein des bâtiments existants, identifiés dans les documents graphiques comme pouvant changer de destination ;
- La reconversion et la division des corps de ferme en dur, sont autorisés à condition que le projet corresponde aux destinations et sous destinations de la zone ; les divisions sont limitées à la création de 2 nouveaux ensembles supplémentaires maximal depuis la date de d'approbation du PLU ; les divisions successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à la création de plus de 2 nouveaux ensembles supplémentaires ;
- L'hébergement hôtelier et touristique, à la condition exclusive qu'il soit organisé sous forme de gîte ou chambre d'hôte, et à condition d'être créé au sein des bâtiments existants, identifiés dans les documents graphiques comme pouvant changer de destination ;
- L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface au plancher, sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne incompatible avec l'environnement urbain existant ou projeté, ou avec l'environnement naturel riverain, et à condition d'être installé au sein des bâtiments existants, identifiés dans les documents graphiques comme pouvant changer de destination ;
- Les annexes, extensions et dépendances des habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et par unité foncière ;

### 4) Cas particulier pour le secteur Ac

Dans le secteur Ac, les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe précédent sont admises aux conditions particulières suivantes :

- Les constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère par rapport aux espaces riverains ;
- L'emprise foncière sera plantée d'une haie arbustive en limite extérieure.

### 5) Cas particulier pour le secteur Aph

Le plan de Zonage identifie des secteurs favorables pour le développement de parcs photovoltaïques, parce qu'ils présentent un moindre impact paysager en raison des perceptions réciproques limitées. Le développement de tout projet reste néanmoins soumis à une analyse des incidences paysagères et écologiques, à la mise en place des mesures de réduction et de compensation des incidences.

Le plan de Zonage identifie un secteur Aph sans distinction des affectations actuelles.

**Zone A**

Le principe de préservation des potentialités écologiques sera pris comme Prescription. Par conséquent, le développement d'un parc photovoltaïque sur des terres agricoles devra toujours permettre une activité agricole jumelée (culture, maraîchage, élevage extensif...), correspondant à une activité agrivoltaïque.

L'installation d'un parc photovoltaïque au sol pourra être envisagé sur les friches ou abords d'infrastructures linéaires, sous réserve de préservation des enjeux écologiques (refuge, corridor biologique...), et d'une intégration paysagère.

**6) Espaces boisés**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au document graphique du Zonage, ainsi que dans les espaces boisés non classés suivant les dispositions de l'article L.124-5 du Code Forestier.

Une bande de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha identifiés au SRCE d'Ile de France, reportée sur les planches cartographiques de l'Evaluation environnementale du PLU, et sur le plan de Zonage, est considérée comme non aedificandi, devant assurer la protection des lisières. Dans cette bande tampon, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des extensions des constructions existantes, sous réserve des dispositions au paragraphe 3 du présent article, à l'exception des locaux techniques des collectivités (station d'épuration) dont la localisation est justifiée.

Cette même prescription s'applique aux lisières des autres espaces boisés, et pour une bande d'une largeur de 20 m.

**Article A.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Article A.4 : Volumétrie et implantation des constructions****1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, et des emprises publiques.

**2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

**3) Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées ou juxtaposées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 m. La distance maximale est de 10 m.

**4) Implantation des constructions par rapport aux éléments naturels**

Aucune construction ne sera autorisée dans une bande de 20 m de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau.

### 5) Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures étant exclus.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m pour celles à usage d'activité. La hauteur totale des structures techniques annexes ou dépendances, tels que les édifices liés à l'exploitation des réseaux ou des forages, ne doit pas dépasser 3 m.

### 6) Emprise au sol

Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de débordement de crue ne pourra être toléré dans une emprise de 5 m à partir du haut de berge des cours d'eau.

Excepté les prescriptions affichées au 1° paragraphe de l'article 2, il n'est pas fixé d'autre règle.

### 7) Cas particulier pour le secteur Aph

Le périmètre de parcs photovoltaïques pourra être riverain d'un espace boisé ou d'une enveloppe urbaine, mais les panneaux de ces parcs photovoltaïques ne pourront être implantés à moins de 20 m des enveloppes urbaines du bourg ou des hameaux, et les règles d'implantation devront respecter les bandes non aedificandi des lisières de 20 et 50 m des espaces boisés.

## Article A.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone A est concernée par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments Historiques. Tout projet doit être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et celui-ci doit être respecté.

Conformément à l'article R.111-27 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".

Plusieurs critères doivent être pris en considération en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument, à l'intérêt des lieux avoisinants ce monument, à l'intérêt des sites et des paysages ;
- Les constructions doivent présenter des couleurs discrètes, homogènes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant ;
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celles de la construction principale ;
- Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité : bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus... doivent être préservés.

## Article A.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 1) Cas généraux

Tous travaux amenant à l'installation ou à la prolifération d'espèces exotiques ou invasives, telles que mentionnées dans les Dispositions générales, devront faire l'objet de correction pour éliminer la présence de ces dernières.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable, et doit faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

Au sein des bandes d'inconstructibilité de 50 m ou de 20 m en lisière des espaces boisés, les plantations doivent être composées d'essences forestières telles que citées dans les Dispositions générales. Les arbres fruitiers d'essences locales sont acceptés.

### 2) Secteur Ac

Les plateformes d'activités agricoles doivent être intégrées dans le paysage.

La présence et l'extension de plateformes d'activités agricoles, et l'installation de bâtiments ou d'équipements sont autorisées sous réserve que l'intégration paysagère soit assurée par une bande arbustive d'au moins 2 m de large et sur toutes les façades rendant le site perceptible.

La haie doit être continue, excepté au niveau des accès.

La hauteur de la haie peut être variable mais ne pas être inférieure à 2,00 m.

Les haies ou bandes boisées existantes, à conforter ou à compléter sur les façades perceptibles, ne sont pas cartographiées sur le plan de Zonage du PLU ; elles sont supposées encadrer chaque plateforme sur les façades perceptibles.

La haie ou la bande boisée déjà installée, à conforter ou à planter fait l'objet d'un classement systématique en référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, toute coupe ou arrachage de haie ou bande boisée présente dans l'emprise du secteur Ac doit être préalablement justifié, faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique, et être accompagné d'un projet de replantation pour des fonctionnalités paysagères, écologiques, hydrologiques... équivalentes.

### 3) Secteur Am

Même si elles ne sont pas répertoriées sur le plan de Zonage du PLU, toute coupe ou arrachage de haie ou bande boisée présente dans le secteur Am doit être préalablement justifié, faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique, et être accompagné d'un projet de replantation pour des fonctionnalités paysagères, écologiques, hydrologiques... équivalentes.

### 4) Secteur Aph

Les périmètres des parcs photovoltaïques devront être ceinturés d'une haie d'au moins 2 m de hauteur, sur toutes les façades, excepté sur les franges boisées.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article A.7 : Stationnement

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

**Zone A**

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables et assurant une stabilité suffisante.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places par logement. Ces places doivent être matérialisées dans l'unité foncière, en dehors de l'emprise de la construction.

Pour toutes les activités, il conviendra de s'assurer que le stationnement, généré tant par l'activité que par le public accueilli, puisse être réalisée à l'intérieur de l'emprise foncière.

## Article A.8 : Accès et voirie

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

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

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Une voie d'accès doit avoir une largeur de 5 m minimum.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur le réseau départemental (RD23, RD17...), sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

Les modifications d'entrée de parcelle, la stabilisation des chemins d'exploitation... ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval. Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

## Article A.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### 1) Alimentation en eau

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

## 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

## 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonnement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

**Zone A**

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

#### **4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires**

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

#### **5) Sécurité incendie et gestion des déchets**

##### **► Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

##### **► Déchets**

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

### **Article A.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques**

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

Pour les constructions neuves ou existantes en zone A, même dans le cas de travaux de création ou de réfection de voirie, il n'est pas prévu de poser des fourreaux en prévision du développement des communications numériques.

# ZONE N

## Dispositions applicables à la zone N

La zone N est concernée par :

- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort, pour lequel un guide de construction en milieu argileux est annexé au présent Règlement, et doit être considéré comme faisant partie des Dispositions générales du Règlement de zone ;
- Des périmètres de protection se rapportant aux risques technologiques liés à la présence et à l'exploitation de plateformes techniques pour le stockage de gaz ;
- Des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques ;
- Un périmètre de bassin d'alimentation de captage d'eau potable ;
- Des terrains submersibles en bordure de cours d'eau, bien qu'ils ne fassent pas l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) ;
- Des zones humides avérées, avec un secteur NzH créé à cet effet ;
- Des terrains concernés par une forte probabilité de présence de zone humide, impliquant une contrainte de diagnostic préalable pour tout projet, identifiés sur le plan de Zonage par un périmètre enveloppant les zones potentiellement humides, et identifiés sur la planche cartographique annexée au Rapport de présentation du PLU ;
- Des terrains situés en bordure du Clignon, destinés à faciliter la libre circulation des eaux en période de crue de la rivière, avec une emprise non aedificandi ;
- Une servitude de passage en rive des cours d'eau non domaniaux ;
- La préservation de la ripisylve et le maintien d'une bande enherbée sur chaque rive des cours d'eau identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.215-14 du Code de l'Environnement ;
- Un espace intégré au site Natura 2000 du "Bois des Réserves, des Usages et de Montgé", avec un secteur Nn créé à cet effet ;
- Des arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, des talus, identifiés pour leur intérêt écologique, paysager, hydraulique, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des terrains supportant des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiés au SRCE d'Ile de France ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 20 m de large, en lisière des autres espaces boisés de plus de 4ha, et des bosquets pouvant servir de relais écologique ou présentant un intérêt paysager ;
- Une bande non aedificandi ou d'inconstructibilité de 200 m de large par rapport aux massifs forestiers (non cartographiée sur le plan de Zonage), pour tout équipement ou ouvrage pouvant porter atteinte à la préservation et au déplacement des chauves-souris et des espèces d'oiseaux protégées.

La zone N distingue les secteurs suivants :

**Nb** pour les secteurs à caractère bocager

**Ng** pour les plateformes techniques d'exploitation du stockage de gaz

**Nn** pour la partie rattachée au site Natura 2000

**Np** pour les emprises du domaine public, à vocation d'espace vert récréatif

**Nzh** pour les secteurs couverts par une zone humide avérée

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Habitation</b>	Logements <i>(logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</i>			
	Hébergements <i>(constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique)</i>			
<b>Exploitation agricole et / ou forestière</b>	Exploitations agricoles <i>(constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural et la pêche maritime)</i>			
	Exploitations forestières <i>(notamment les maisons forestières et les scieries)</i>			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail <i>(artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou / et commerciale, commerces de détail)</i>			
	Restauration <i>(constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, hors restauration collective)</i>			
	Commerce de gros <i>(constructions destinées à la vente entre professionnels)</i>			
	Activités de services ou s'exerce l'accueil d'une clientèle <i>(constructions ou s'exercent une profession libérale, et constructions permettant l'accomplissement de prestations de service)</i>			
	Hébergement hôtelier et touristique <i>(hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, y compris résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances)</i>			
	Cinéma <i>(toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection)</i>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>(constructions des porteurs d'une mission de service public)</i>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés <i>(équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics)</i>			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>(ensemble des établissements d'enseignement)</i>			
	Salles d'art et de spectacles <i>(salles de concert, les théâtres, les opéras ...)</i>			
	Equipements sportifs <i>(équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive)</i>			
	Autres équipements recevant du public <i>(autres équipements collectifs)</i>			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <i>(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie)</i>			
	Entrepôt <i>(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)</i>			
	Bureau <i>(constructions destinées au travail tertiaire)</i>			
	Centre de congrès et d'exposition <i>(constructions de grandes dimensions)</i>			

*Nota* : Pour les bâtiments d'élevage, la distinction est faite entre les élevages intensifs, élevages hors sol d'une part, et les élevages extensifs ou les élevages nécessitant un abri pour le bétail ou des animaux en pension au sein d'une pâture ou d'une clairière boisée.

## Article N.1 : Destinations et sous destinations interdites

### 1) Destination des constructions

Pour les bâtiments d'élevage, la distinction est faite entre les élevages intensifs, élevages hors sol d'une part, et les élevages extensifs ou les élevages nécessitant un abri pour le bétail ou des animaux en pension au sein d'une pâture ou d'une clairière boisée.

### 2) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau précédent, sont interdits en zone N les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté, quel que soit la distance des espaces bâtis, et/ou avec l'environnement naturel riverain ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme, avec une vocation d'habitation principale ou résidence secondaire ("*sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir*") ;
- Toute construction présentant une incohérence avec les enjeux et objectifs du PADD ;
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol pouvant porter atteinte aux zones humides identifiées ou restant à identifier ;
- Les dépôts de déchets de toute nature, y compris les déchets inertes, les dépôts des véhicules usagés, les stockages de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, pneus usagés, vieux chiffons, ordures ménagères ; cette règle ne s'applique pas au compostage organisé par les particuliers à domicile ;
- Les dépôts, même provisoires, non liés à une activité autorisée sur la zone ; cette règle ne s'applique pas pour le stockage du bois de chauffage des particuliers ; elle ne s'applique pas aux dépôts liés aux équipements techniques, installations ou activités des services publics ou relevant d'un intérêt général s'ils couvrent moins de 50% de l'unité foncière et moins de 200 m<sup>2</sup>, sans émerger de plus de 2 m de hauteur, et s'ils restent provisoires ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravane, camping-car, mobil home, s'il n'est pas lié à une activité autorisée sur la zone.

En rappel des prescriptions affichées en préambule, aucune construction n'est autorisée :

- Dans une bande de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, considérée comme non aedificandi ;
- Dans une bande de 20 m de large en lisière des autres espaces boisés ;
- Sur une bande de 10 m de large, sur la rive gauche, depuis le haut de berge de la rivière du Clignon, et sur une bande de 5 m de large, sur chaque rive, depuis le haut de berge des autres cours d'eau traversant le territoire communal.

La zone non aedificandi de 200 m de large par rapport aux massifs forestiers doit être appréciée en se reportant à la planche cartographique n°4b du Rapport de présentation, ou sur le plan de Zonage, en s'appuyant sur les contours des massifs bénéficiant d'une protection avec une lisière de 50 m de large, sans distinction des massifs bénéficiant ou non de la servitude EBC (espace boisé classé).

### 3) Cas particulier pour les zones humides

Il n'y a pas de "zone humide confirmée" sur les terrains affichés en zone N.

Pour la zone N, il est fait la distinction entre :

**Zone N**

- les périmètres des "zones humides avérés" (Classe A de la DRIEAT), positionnées en fond de vallée et identifiées en zone **Nzh** sur le plan de Zonage ;
- les périmètres des "zones humides de probabilité importante" (Classe B de la DRIEAT), reportées sur le plan de Zonage dans un périmètre enveloppant les zones humides potentielles.

Quel que soit le périmètre, tout projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet au préalable de prospections menées par le pétitionnaire pour identifier le caractère humide et préciser les limites d'emprise de l'éventuelle zone humide.

La distinction d'un secteur Nzh permet de repérer les zones humides ayant pu être caractérisées par certains critères de terrain, notamment les relevés floristiques, mais dont les contours restent à préciser.

Tout ouvrage, toute construction, tout aménagement, toute occupation, toute activité... susceptible de porter atteinte à la zone humide, à son emprise, à son régime hydrique (alimentation, drainage naturel), à la qualité des eaux, à ses fonctionnalités hydrauliques et écologiques, sont interdits.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle, y compris une affectation agricole si elle est déjà constatée.

Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu naturel est interdite. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au Plan de gestion approuvé sont autorisées.

Si les prospections (sondage pédologique, relevé floristique) permettaient de caractériser une zone humide, et de délimiter son emprise, seraient strictement interdits :

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement autres que ceux visant à la préservation ou la valorisation des zones humides ;
- La création de plans d'eau artificiels, à l'exception d'une mare ou dépression répondant à des enjeux écologiques ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement ;
- Les dépôts divers, même provisoires ;
- Le défrichement des bois, à l'exception des peupleraies ;
- L'introduction d'essences, la constitution de plantation (peupleraie) ou de boisements susceptibles de modifier le régime hydrologique ou de remettre en cause les particularités écologiques du site.

#### **4) Cas particulier des bords de cours d'eau**

Sont strictement interdits en rive gauche du Clignon et sur la bande de 5 m en haut de berge des autres cours d'eau:

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement autres que ceux visant à la gestion hydraulique ;
- L'essouchage des arbres de la ripisylve, excepté pour les opérations de restauration écologique et hydraulique ;
- Les dépôts divers, y compris produits de récolte, résidus de culture ou déchets d'espaces verts, l'entreposage de matériels, même provisoires.

#### **5) Cas particulier pour le secteur Nn**

Sont strictement interdits en zone Nn :

- Le comblement des dépressions et le nivellement des ornières ;
- Les coupes d'arbres morts sur pied, excepté ceux qui présentent un danger pour les biens et les personnes ;
- Les dépôts divers, l'entreposage de matériels, même provisoires.

## Article N.2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition

### 1) Cas généraux

Les principes suivant s'appliquent aux différents projets autorisés sous condition :

Avant tout projet de construction, une étude géotechnique de sol doit être réalisée en raison de l'affichage d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait et/ou gonflement des argiles, avec un aléa de niveau moyen à fort.

Les constructions et aménagements projetés en zone potentiellement humide (classes A ou B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et floristique préalable, afin de caractériser le contexte "zone humide" et définir son périmètre, ou de conclure en l'absence de "zone humide". Dans le cas contraire, les constructions et aménagements ne seront pas autorisés sur l'emprise de la zone humide identifiée.

Aucune construction, aucun aménagement ne sera admis dans les zones submersibles connues et recensées dans les archives municipales ou reportées sur les planches cartographiques du Rapport de présentation ou de l'Evaluation environnementale du PLU.

Seuls pourront être admis les travaux visant à améliorer la gestion des ruissellements ou des crues.

### 2) Usages et affectation des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Au sein de la zone N, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et légalement autorisées, sont soumis à conditions particulières pour les motifs suivants :

- La reconstruction à l'identique ou la modernisation des constructions, y compris les installations et ouvrages connexes directement nécessaire à leur usage ;
- Les interventions visant à améliorer leur insertion dans le paysage et l'environnement naturel ;
- Les travaux visant à améliorer leur sécurité, leur accès ou desserte par les réseaux, leur fonctionnalité pour respecter les prescriptions en matière d'assainissement et autres réglementations.

Au sein de la zone N, sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier ou touristique, sous condition de limiter l'imperméabilisation des sols à concurrence de 0,5% de la surface de l'unité foncière (soit 50 m<sup>2</sup> par hectare), et de garantir une intégration paysagère d'excellence ;
- Les annexes, extensions et dépendances des habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et par unité foncière ;
- Les installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone, telle que la gestion forestière, à condition qu'elles respectent l'équilibre du milieu, et avec une imperméabilisation des sols limitée à 0,1% de la surface de l'unité foncière (soit 10 m<sup>2</sup> par hectare) ;
- Les installations photovoltaïques, à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles, évitant toute incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des ambiances paysagères et des espaces naturels ;
- Les dépôts d'intrants, récoltes, matières brutes ou transformées issues de l'activité agricole, pastorale ou forestière, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations ;

**Zone N**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, ou pour des programmes de gestion des ruissellements ou des crues ;
- Les travaux visant l'aménagement des berges, ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien paysager, au bon fonctionnement hydraulique, à la valorisation écologique des cours d'eau.

### 3) Cas particuliers par secteur

Les nouvelles constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées uniquement en zone N stricte et en zone Ng.

Pour les constructions techniques existantes, liées à des ouvrages des services publics ou d'intérêt général, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages ou installations sont autorisées si ils répondent à des exigences fonctionnelles ou techniques, et sous condition de respecter les règles des articles N3 à N10.

Les affectations, aménagements et travaux suivants sont soumis à conditions particulières en fonction des secteurs :

#### En secteur Nb :

Dans le secteur se rapportant aux ensembles bocagers, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

- Les annexes, extensions et dépendances des habitations existantes sont admis dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et par unité foncière ;
- Les travaux et aménagements sont admis s'ils visent à améliorer leur insertion dans le paysage et l'environnement naturel ;
- Tout arrachage de haie, d'arbre, de verger... doit faire l'objet d'une compensation pour obtenir un intérêt paysager, écologique, hydrologique... équivalent.

#### En secteur Ng :

Dans le secteur se rapportant aux plateformes techniques de gaz, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

- La présence de plateformes technique est autorisée sous réserve que l'intégration paysagère soit assurée par une bande arbustive d'au moins 3 m de large et sur toutes les façades rendant le site perceptible ;
- Les constructions et aménagements amenés à répondre à un besoin industriel lié à l'activité d'exploitation du stockage souterrain de gaz ;
- Les extensions d'emprises si elles sont nécessaires et justifiées pour la sécurité et pour l'activité d'exploitation du stockage souterrain de gaz, sous réserve que l'intégration paysagère soit maintenue ou restaurée ;

#### En secteur Nn :

Dans le secteur se rapportant au site Natura 2000, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

- Les travaux et aménagements prévus au DOCOB et programmés au Plan de gestion ;
- Les affouillement et exhaussement de sol, les comblements de dépressions ou d'ornières rendus nécessaires pour des raisons de sécurité, et pour l'aménagement d'ouvrages destinés à renforcer la desserte du massif boisé.

#### En secteur Np :

Dans le secteur se rapportant aux équipements publics, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

- Les travaux et aménagements sont admis s'ils visent à améliorer leur insertion dans le paysage et l'environnement naturel ;
- Les aménagements doivent maintenir ou restaurer a minima 20% d'espaces verts.

#### En secteur Nzh :

Dans le secteur se rapportant aux zones humides, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

- Les travaux nécessaires à la restauration des zones humides et visant la reconquête de leur fonctionnement hydraulique, ou de leurs caractéristiques naturelles ;
- L'aménagement d'accès strictement nécessaire à l'entretien ou la valorisation de la zone, avec si nécessaire une assise et un revêtement perméable ;
- Les travaux, occupations du sol ou aménagements liés à un projet d'infrastructure ou de réseau, sous réserve de l'application du principe ERC ou la proposition de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences prévisibles ou constatées.

#### 4) *Espaces boisés*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au document graphique du Zonage, ainsi que dans les espaces boisés non classés suivant les dispositions de l'article L.124-5 du Code Forestier.

Une bande de 50 m de large, en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha identifiés au SRCE d'Ile de France, reportée sur les planches cartographiques de l'Evaluation environnementale du PLU, et sur le plan de Zonage, est considérée comme non aedificandi, devant assurer la protection des lisières. Dans cette bande tampon, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des extensions des constructions existantes, sous réserve des dispositions au paragraphe 3 du présent article, à l'exception des locaux techniques des collectivités (station d'épuration) dont la localisation est justifiée.

Cette même prescription s'applique aux lisières des autres espaces boisés, et pour une bande d'une largeur de 20 m.

#### 5) *Bords du Clignon*

Dans la vallée du Clignon, les conditions particulières suivantes s'appliquent sur les berges du Clignon et dans toute la plaine alluviale :

- Les travaux visant l'aménagement des berges, ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien paysager, au bon fonctionnement hydraulique, à la valorisation écologique des cours d'eau ;
- Aucune construction, aucun aménagement ne sera admis dans les zones submersibles connues et recensées dans les archives municipales ou reportées sur les planches cartographiques du Rapport de présentation ou de l'Evaluation environnementale du PLU ;
- Seuls pourront être admis les travaux visant à améliorer la gestion des ruissellements ou des crues ;
- Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de débordement de crue ne pourra être toléré dans une emprise de 5 m à partir du haut de berge des cours d'eau.

### **Article N.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Article N.4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Exception : Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **6) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, et des emprises publiques.

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières publiques, des réseaux hydrauliques publics, des réseaux de distribution d'énergie ou autres réseaux s'y rattachant, peuvent être admis à une distance moindre, sous réserve qu'ils soient enterrés et leurs superstructures (plateforme, édifice...) dissimulées pour assurer une parfaite intégration paysagère.

### **7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

### **8) Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées ou juxtaposées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 m. La distance maximale est de 10 m.

### **9) Implantation des constructions par rapport aux éléments naturels**

Aucune construction ne sera autorisée dans une bande de 20 m de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau.

### **10) Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures étant exclus.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage, et devront avoir une hauteur à l'égout du toit au moins égale à 3 m. La hauteur totale des annexes liées à l'habitation ne doit pas dépasser 5 m.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m pour celles à usage d'activité. La hauteur totale des structures techniques annexes ou dépendances, tels que les édifices liés à l'exploitation des réseaux ou des forages, ne doit pas dépasser 3 m.

Sur les plateformes techniques de gaz (secteur Ng), les constructions sont limitées à une hauteur de 3,00 m et les volumes doivent rester simples.

### **11) Emprise au sol**

Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de débordement de crue ne pourra être toléré dans une emprise de 5 m à partir du haut de berge des cours d'eau.

Excepté les prescriptions affichées au 1<sup>o</sup> paragraphe de l'article 2, il n'est pas fixé d'autre règle.

## **Article N.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1) Cas généraux**

La zone N est concernée par des périmètres de protection des abords au titre des Monuments Historiques. Tout projet doit être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et celui-ci doit être respecté.

Conformément à l'article R.111-27 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

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Plusieurs critères doivent être pris en considération en vue d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale :

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du monument, à l'intérêt des lieux avoisnants ce monument, à l'intérêt des sites et des paysages ;
- Les constructions doivent présenter des couleurs discrètes, homogènes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et avec le paysage environnant ;
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celles de la construction principale ;
- Les éléments ponctuels ou linéaires composant le paysage et la biodiversité : bosquet, arbre, haie, ripisylve, talus... doivent être préservés.

## 2) Secteur Ng

En dehors de toutes prescriptions techniques liées à la sécurité ou au fonctionnement des installations, les matériaux des constructions sur les plateformes techniques de gaz doivent être de qualité, avec des enduits de couleur "ton pierre".

## Article N.6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis abords des constructions

### 1) Cas généraux

Tous travaux amenant à l'installation ou à la prolifération d'espèces exotiques ou invasives, telles que mentionnées dans les Dispositions générales, devront faire l'objet de correction pour éliminer la présence de ces dernières.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou variétés horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les Dispositions générales.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques, paysagers ou hydrauliques repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable, et doit faire l'objet d'une compensation par des éléments de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère équivalente.

Au sein des bandes d'inconstructibilité de 50 m ou de 20 m en lisière des espaces boisés, les plantations doivent être composées d'essences forestières telles que citées dans les Dispositions générales. Les arbres fruitiers d'essences locales sont acceptés.

### 2) Secteur Ng

Les plateformes techniques de gaz doivent être intégrées dans le paysage.

La présence de plateformes technique est autorisée sous réserve que l'intégration paysagère soit assurée par une bande arbustive d'au moins 3 m de large et sur toutes les façades rendant le site perceptible.

La haie doit être continue, excepté au niveau des accès.

La hauteur de la haie peut être variable mais ne pas être inférieure à 2,00 m.

Les haies ou bandes boisées existantes, à conforter ou à compléter sur les façades perceptibles, ne sont pas cartographiées sur le plan de Zonage du PLU ; elles sont supposées encadrer chaque plateforme sur les façades perceptibles.

La haie ou la bande boisée déjà installée, à conforter ou à planter fait l'objet d'un classement systématique en référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

**Zone N**

Par conséquent, toute coupe ou arrachage doit être préalablement justifié, faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique, et être accompagné d'un projet de replantation pour des fonctionnalités paysagères, écologiques, hydrologiques... équivalentes.

**3) Secteur Nb**

Même si elles ne sont pas répertoriées sur le plan de Zonage du PLU, toute coupe ou arrachage de haie ou bande boisée présente dans le secteur Nb doit être préalablement justifié, faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique, et être accompagné d'un projet de replantation pour des fonctionnalités paysagères, écologiques, hydrologiques... équivalentes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article N.7 : Stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être conçues en matériaux perméables et assurant une stabilité suffisante.

Les surfaces en enrobé doivent être limitées au strict nécessaire.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places par logement. Ces places doivent être matérialisées dans l'unité foncière, en dehors de l'emprise de la construction.

### Article N.8 : Accès et voirie

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

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

Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être positionnés en des points suffisamment éloignés des carrefours existants, des virages et autres sections où la visibilité est mauvaise et les conditions accidentogènes.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone N doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Une voie d'accès doit avoir une largeur de 5 m minimum.

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur le réseau départemental (RD23, RD17...), sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

Les modifications d'entrée de parcelle, la stabilisation des chemins d'exploitation... ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines ou la voirie en aval. Des aménagements doivent être proposés au droit des modifications de voirie engendrées.

### Article N.9 : Desserte par les réseaux publics

Cet article porte sur la desserte par les réseaux publics et sur l'organisation des réseaux au sein d'une parcelle ou unité foncière privée.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les nouveaux réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### 1) Alimentation en eau

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### ► Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### ► Récupération des eaux pluviales

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition de respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'Arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la Circulaire du 09 novembre 2009 relative à la mise en œuvre de contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que les installations privatives de distribution d'eau potable, en application de l'Arrêté du 17 décembre 2008.

### 2) Eaux usées

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans un cours d'eau, fossé, réseau d'égout pluvial, ou directement par épandage au sol, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant en fonction de sa destination, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en se référant au Zonage d'assainissement.

Ce dernier figure dans les pièces Annexes sanitaires du PLU ; il distingue les modalités d'assainissement retenues pour le bourg, pour les hameaux et pour les écarts.

En l'absence d'un tel réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou en cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées, produite par la nouvelle construction ou sur l'unité foncière, devront être collectées par des canalisations souterraines et dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation adaptés au contexte du milieu récepteur (cours d'eau, fossé, sol et sous-sol), conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit en cas de dysfonctionnement de l'unité de traitement autonome ou de pollution accidentelle.

Ces dispositifs devront pouvoir être condamnés et la construction directement raccordée au réseau collectif si celui-ci est installé dans les secteurs non encore desservis.

### 3) Eaux pluviales

Les ruissellements d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à la source, en limitant les volumes de ruissellement générés par l'affectation des terres par l'aménagement du terrain, par l'installation de constructions.

L'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée.

En l'absence d'un réseau collectif de collecte et de gestion des eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées ou par les surfaces ayant fait

**Zone N**

l'objet d'un aménagement par rapport à la situation naturelle initiale, doit être collectée et dirigée vers un système assurant la régulation et l'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

En revanche, les ruissellements naturels concentrés en fonction du relief (vallonement, vallée sèche) ne doivent pas engendrer de perturbation pour les fonds inférieurs (érosion, coulée de boue). Il appartient à l'occupant du fonds supérieur de prendre les dispositions pour éviter tout ruissellement concentré et limiter les perturbations sur le fonds inférieur en mettant en œuvre des dispositifs de tamponnement.

Tous les aménagements futurs, en neuf, en extension, ou en réhabilitation, doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées. Toute demande de dérogation doit être assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

L'occurrence de gestion minimale est la pluie décennale de durée 24 heures.

La régulation ou débit de rejet ne peut être supérieure à 2 l/s.ha (2 litres par seconde et par hectare d'unité foncière concernée). Dans tous les cas, la régulation doit être calculée en fonction de la capacité du milieu récepteur, de l'occupation des sols et des contraintes en aval.

Le débit de rejet retenu doit être argumenté. Si besoin, le pétitionnaire réalisera ou fera réaliser un test de perméabilité sur la parcelle concernée.

#### **4) Électricité, téléphone et autres réseaux des concessionnaires**

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution, électricité basse tension, gaz, est obligatoire.

#### **5) Sécurité incendie et gestion des déchets**

##### **► Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

##### **► Déchets**

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## **Article N.10 : Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques**

Le raccordement des constructions aux réseaux des concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension, gaz) doit être souterrain.

Pour les constructions neuves ou existantes en zone N, même dans le cas de travaux de création ou de réfection de voirie, il n'est pas prévu de poser des fourreaux en prévision du développement des communications numériques.