

COMMUNE DE DOUE  
1bis, rue Champenois  
77510 DOUE

COMMUNE DE DOUE  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
4- Règlement



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
Conseil Municipal en date du :*

.....

*Le Maire*



40, rue Moreau Duchesne  
BP12 – 77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

DISPOSITIONS GENERALES .....	6
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	6
III. DISPOSITIONS DIVERSES .....	7
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
<b>1. Les zones urbaines :</b> .....	7
<b>2. Les zones à urbaniser :</b> .....	8
<b>3. Les zones agricoles :</b> .....	8
<b>4. Les zones naturelles et forestières</b> .....	8
<b>5. Les Emplacements Réservés (ER)</b> .....	9
V. ADAPTATIONS MINEURES .....	9
REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES .....	10
VOCATION DE LA ZONE UA .....	11
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	12
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	13
Article UA3 : Accès et voirie .....	13
Article UA4 : Desserte par les réseaux.....	13
Article UA5 : Caractéristiques des terrains.....	14
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	14
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	14
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	15
Article UA9 : Emprise au sol.....	15
Article UA10 : Hauteur maximum des constructions .....	15
Article UA11 : Aspect extérieur .....	16
Article UA12 : Stationnement.....	16
Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	18
Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol.....	18
VOCATION DE LA ZONE UB .....	19
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	20
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	20
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	20
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	21
Article UB3 : Accès et voirie.....	21
Article UB4 : Desserte par les réseaux .....	21
Article UB5 : Caractéristiques des terrains .....	22
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	22
Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	23

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	23
Article UB9 : Emprise au sol .....	23
Article UB10 : Hauteur maximum des constructions .....	24
Article UB11 : Aspect extérieur .....	24
Article UB12 : Stationnement.....	24
Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	25
<i>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</i> .....	26
Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol.....	26
VOCATION DE LA ZONE UC .....	27
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	28
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	28
<i>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i> .....	29
Article UC3 : Accès et voirie .....	29
Article UC4 : Desserte par les réseaux.....	29
Article UC5 : Caractéristiques des terrains .....	30
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	30
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	31
Article UC9 : Emprise au sol .....	31
Article UC10 : Hauteur maximum des constructions.....	31
Article UC11 : Aspect extérieur.....	32
Article UC12 : Stationnement .....	33
Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	33
<i>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</i> .....	34
Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol .....	34
VOCATION DE LA ZONE UD .....	35
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	36
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	36
Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	36
<i>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i> .....	37
Article UD3 : Accès et voirie .....	37
Article UD4 : Desserte par les réseaux.....	37
Article UD5 : Caractéristiques des terrains.....	38
Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	38
Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	38
Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	39
Article UD9 : Emprise au sol.....	39
Article UD10 : Hauteur maximum des constructions .....	39
Article UD11 : Aspect extérieur .....	39

Article UD12 : Stationnement .....	40
Article UD13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	41
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	41
Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol.....	41
VOCATION DE LA ZONE UX.....	42
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	43
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	43
Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	43
Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	44
Article UX3 : Accès et voirie .....	44
Article UX4 : Desserte par les réseaux .....	44
Article UX5 : Caractéristiques des terrains .....	45
Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	45
Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	45
Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	45
Article UX9 : Emprise au sol .....	45
Article UX10 : Hauteur maximum des constructions .....	46
Article UX11 : Aspect extérieur .....	46
Article UX12 : Stationnement .....	47
Article UX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	47
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	48
Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol .....	48
REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER .....	49
VOCATION DE LA ZONE AU .....	50
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	51
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	51
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	51
Article AU3 : Accès et voirie .....	51
Article AU4 : Desserte par les réseaux.....	52
Article AU5 : Caractéristiques des terrains.....	52
Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	52
Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	53
Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	53
Article AU9 : Emprise au sol.....	53
Article AU10 : Hauteur maximum des constructions .....	54
Article AU11 : Aspect extérieur .....	54
Article AU12 : Stationnement.....	55
Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	55
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	55
Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol.....	55
REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES.....	56

VOCATION DE LA ZONE A .....	57
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	58
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	58
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	58
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. 59	
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	59
Article A3 : Accès et voirie.....	59
Article A4 : Desserte par les réseaux .....	59
Article A5 : Caractéristiques des terrains .....	60
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	60
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	60
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	60
Article A9 : Emprise au sol.....	60
Article A10 : Hauteur maximum des constructions .....	61
Article A11 : Aspect extérieur .....	61
Article A12 : Stationnement.....	62
Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	62
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	62
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol.....	62
VOCATION DE LA ZONE N.....	63
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	64
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	64
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	64
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 66	
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	66
Article N3 : Accès et voirie .....	66
Article N4 : Desserte par les réseaux .....	66
Article N5 : Caractéristiques des terrains .....	67
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	67
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	67
Article N9 : Emprise au sol .....	68
Article N10 : Hauteur maximum des constructions .....	68
Article N11 : Aspect extérieur .....	68
Article N12 : Stationnement.....	69
Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	69
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	69
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol .....	69
LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT .....	70
DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	70

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de DOUE.

### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

**Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

**Article R.123-1-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).
2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
  - a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
  - b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

### IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### **1. Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du centre bourg qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation et d'activité de différentes époques coexistent.

Il existe quatre types de zones distinctes à DOUE :

La zone UA correspond au centre ancien de DOUE. Cette zone comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat. Elle couvre les différents lieux-dits suivants : le centre bourg, LE CROUPET et LES CHAISES.

La zone UC correspond à des hameaux denses dispersés sur le territoire le long de grands axes de circulation.. Cette zone comporte principalement des constructions à destination d'habitat et d'activités agricoles. Elle couvre les différents hameaux suivants : MAUROUY, BOIS BAUDRY, le Petit SAUSSOY et le Grand SAUSSOY.

□ La zone UD correspond à des petits hameaux regroupés principalement autour de corps de ferme, dispersés sur le territoire au milieu des terres agricoles. Cette zone comporte principalement des constructions à destination d'habitat et d'activités agricoles. Elle couvre les différents hameaux suivants : LES NEUILLIS, LA CHEVRIE, LE PLESSIER, LE TAILLIS, BAILLARD, MELARCHEZ et BUTHEIL.

□ La zone UX correspond à une zone mixte à destination d'activités et d'habitat. Située est entrée de ville Ouest, elle concentre les principales activités de la commune. Elle est desservie par la RD19.

## **2. Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte un type de zones à urbaniser :

□ une zone AU, zones destinées à recevoir les extensions de l'agglomération existante sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements.

## **3. Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## **4. Les zones naturelles et forestières**

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un



intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone Naturelle comporte un sous-secteur NI destiné à recevoir de petits équipements liés à des activités de loisir en plein air ou lié à la pratique des espaces naturels.

### **5. Les Emplacements Réservés (ER)**

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. Liste des emplacements réservés sur le plan de zonage).

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES

## VOCATION DE LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UA correspond au centre ancien de DOUE et du hameau le CROUPET. Cette zone comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination de bureaux ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1,
3. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2,
4. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UA2.3,
5. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UA2.4,
6. Les constructions à destination d'activité industrielle.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UA2.4,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
9. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

#### Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination de bureaux à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

4. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

6. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme et des constructions régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA3 : Accès et voirie

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

2. Les voies en impasse de plus de 15 mètres linéaires devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 8 mètres minimum.

### Article UA4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit

faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Article UA5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale.

2. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un retrait de 5 mètres.

3. Au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA6.1, sont autorisées :

- les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup>
- les extensions des constructions à destination de commerce et d'habitat dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante.

4. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter au-delà d'un retrait de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale, lorsqu'elles s'alignent sur une construction mitoyenne existante déjà implantée en retrait.

5. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

6. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait de 3 mètres minimum.

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

2. Les annexes et locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB), si elles ne sont pas accolées, doivent être implantés avec un retrait de 3 mètres minimum des constructions existantes.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis valant division, les règles édictées ci-dessus sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

#### **Article UA9 : Emprise au sol**

1. Les constructions à destination d'habitat et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 60 % de l'unité foncière.

2. Les constructions à destination de commerces, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 80 % de l'unité foncière.

3. Lorsque l'unité foncière appartient à deux zones réglementaires distinctes, l'emprise au sol sera calculée sur la surface de terrain localisée dans la zone de référence.

4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis valant division, les règles édictées ci-dessus sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

5. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'intérêt collectif,
- à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UA10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

3. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

### **Article UA11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### 2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

#### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

#### 4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principal
- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.

### **Article UA12 : Stationnement**

#### 1. Principes :

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



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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

## 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, de commerce, de bureaux et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.3. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

3.4. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 10 % de l'unité foncière.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## VOCATION DE LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat. Elle couvre une partie des différents lieux-dits suivants : le centre bourg, LE CROUPET et LES CHAISES.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre rapproché de la servitude du captage des eaux potables et minérales de « Maisons Brûlées »

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination de bureaux, ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1,
3. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2,
4. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3,
5. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4,
6. Les constructions à destination d'activité industrielle.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
9. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

#### Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination de bureaux à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

4. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

6. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme et des constructions régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UB3 : Accès et voirie

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

2. Les voies en impasse de plus de 15 mètres linéaires devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 8 mètres minimum.

### Article UB4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

### Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les constructions à destination d'habitat peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3. Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

4. Au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UB6.1, sont autorisées :

- les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)
- les extensions des constructions à destination de commerce et d'habitat dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante.

5. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

6. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres d'une des deux limites séparatives.
2. Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer les annexes et les locaux accessoires peuvent s'implanter soit à l'alignement de toutes les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres des annexes et locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UB9 : Emprise au sol**

1. Les constructions à destination d'habitat et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l'unité foncière.
2. Les autres constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 70 % de l'unité foncière.
3. Lorsque l'unité foncière appartient à deux zones réglementaires distinctes, l'emprise au sol sera calculée sur la surface de terrain localisée dans la zone de référence.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UB10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

**Article UB11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

**1. Matériaux extérieurs :**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**2. Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

**3. Ouvertures :**

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

**4. Clôtures**

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principal
- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.

**Article UB12 : Stationnement****1. Principes :**

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



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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

## 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.3. Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

3.5. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 40 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## VOCATION DE LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UC correspond à des hameaux denses dispersés sur le territoire le long de grands axes de circulation. Cette zone comporte principalement des constructions à destination d'habitat et d'activités agricoles. Elle couvre les différents hameaux suivants : MAUROY, BOIS BAUDRY, le Petit SAUSSOY et le Grand SAUSSOY.

La zone UC est principalement cernée par des terres agricoles et naturelles.

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à destination de bureaux, ne respectant pas les conditions de l'article UC2.1,
2. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UC2.2,
3. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UC2.2,
4. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UC2.3,
5. Les constructions à destination d'activité industrielle.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UC2.4,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
8. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

##### Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination de bureaux, à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination de commerce et d'entrepôt à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles soient liées à une activité agricole.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

5. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme et des constructions régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UC3 : Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies en impasse de plus de 15 mètres linéaires devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 6 mètres minimum.

### Article UC4 : Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le

terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

#### Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des cours communes.

3. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

4. Au-delà de la bande de 50 mètres définie à l'article UC6.1, sont autorisées :

- les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).
- les extensions des constructions à destination d'activités agricoles et d'habitat dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante.

5. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

6. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres d'une des deux limites séparatives.

2. Au-delà de la bande de 50 mètres, mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer les annexes et les locaux accessoires peuvent s'implanter soit à l'alignement de toutes les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres.

3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions principales peuvent s'implanter soit dans le prolongement de la construction existante, soit avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres des annexes et locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UC9 : Emprise au sol**

1. Les constructions et les annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UC10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.

2. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

3. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

4. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### Article UC11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

#### 2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup>, des constructions à destination d'entrepôt et d'activité agricole.

#### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

#### 4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.



**Article UC12 : Stationnement**

## 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

## 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.3. Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

3.5. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 40 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## VOCATION DE LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UD correspond à des petits hameaux regroupés principalement autour de corps de ferme, dispersés sur le territoire au milieu des terres agricoles. Cette zone comporte principalement des constructions à destination d'habitat et d'activités agricoles. Elle couvre les différents hameaux suivants : LES NEUILLIS, LA CHEVRIE, LE PLESSIER, LE TAILLIS, BAILLARD, MELARCHEZ et BUTHEIL.

La zone UD est principalement cernée par des terres agricoles et naturelles.

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à destination de bureaux.
2. Les constructions à destination d'entrepôt,
3. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UD2.1,
4. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UD2.1,
5. Les constructions à destination d'activité industrielle.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UD2.3,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
8. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

##### Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
3. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme et des constructions régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à la date

d'approbation du PLU.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UD3 : Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies en impasse de plus de 15 mètres linéaires devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 6 mètres minimum.

### Article UD4 : Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

**Article UD5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
2. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des cours communes.
3. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
4. Au-delà de la bande de 50 mètres définie à l'article UC6.1, sont autorisées :
  - les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).
  - les extensions des constructions à destination d'activités agricoles et d'habitat dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.
5. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
6. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres d'une des deux limites séparatives.
2. Au-delà de la bande de 50 mètres, mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer les annexes et les locaux accessoires peuvent s'implanter soit à l'alignement de toutes les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions principales peuvent s'implanter soit dans le prolongement de la construction existante, soit avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des annexes et locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UD9 : Emprise au sol**

1. Les constructions et les annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 20 % de l'unité foncière.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UD10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
3. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
4. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UD11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

### 2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

### 4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs existants implantés à l'alignement doivent être conservés. Le percement de ces murs est accepté pour l'aménagement de nouveaux accès.

## Article UD12 : Stationnement

### 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.



## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, déagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

## 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.3. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article UD13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 30 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## VOCATION DE LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UX correspond à une zone mixte à destination d'activités et d'habitat. Située est entrée de ville Ouest, elle concentre les principales activités de la commune. Elle est desservit par la RD19.

## IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UX2.1,
2. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article UX2.2,
3. Les constructions à destination d'hôtellerie et d'hébergement,
4. Les constructions à destination d'activités industrielles,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
6. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.

#### Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et leur extension dans la limite de 25% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU.
2. Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et intégrées dans leur volumétrie.
3. La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme et des constructions régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UX3 : Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies en impasse de plus de 15 mètres linéaires devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 8 mètres minimum.

### Article UX4 : Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

**Article UX5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD19.
2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur totale de la construction d'une des deux limites séparatives, sans être inférieur à 3 mètres.
2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

**Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**Article UX9 : Emprise au sol**

1. L'ensemble des constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 60 % de l'unité foncière.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### Article UX10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.

2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### Article UX11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

##### 1. Aspects extérieurs :

Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade sur rue qui devra mettre en valeur la qualité du bâtiment existant et de son environnement.

L'ensemble des éléments annexes tels que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs, conduits de ventilation, devra être intégré dans la conception des toitures et des façades.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction

##### 2. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

##### 3. Toitures :

Les constructions à destination de bureau, d'entrepôt, d'activités industrielles, artisanales, commerciales et agricoles peuvent être couvertes d'une toiture à pente ou d'un toit terrasse.

Les constructions à destination d'habitat doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de SHON, des constructions à destination d'entrepôt.

##### 3. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement de la RD19 doivent être composées d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des autres voies existantes ou à créer doivent être composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Article UX12 : Stationnement**

#### 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

#### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

#### 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.2. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article UX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 10 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER

## VOCATION DE LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.2 LA ZONE A URBANISER »

La zone AU correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat et pouvant comporter des commerces et des équipements. Elle est localisée de part et d'autre de la Rue des Ecoles.

Cette zone fait l'objet d'une orientation spécifique (voir pièce 2.2 du dossier de PLU) qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sous la forme d'une opération d'ensemble.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination de bureaux,
3. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1,
4. Les constructions à destination d'entrepôt,
5. Les constructions à destination d'artisanat,
6. Les constructions à destination d'activité industrielle,
7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
10. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
11. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

#### Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AU3 : Accès et voirie

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

2. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 8 mètres minimum.

#### Article AU4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

#### Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les constructions à destination d'habitat peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer selon l'orientation spécifique de la pièce 2.2 du dossier de PLU.

3. Les constructions à destination de commerces doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

4. Au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article AU6.1, sont autorisées :

- les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

5. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

6. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 20 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres d'une des deux limites séparatives.

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

#### Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres des annexes et locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

#### Article AU9 : Emprise au sol

1. Les constructions à destination d'habitat et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l'unité foncière.

2. Les autres constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 70 % de l'unité foncière.
3. Lorsque l'unité foncière appartient à deux zones règlementaires distinctes, l'emprise au sol sera calculée sur la surface de terrain localisée dans la zone de référence.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

#### Article AU10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

#### Article AU11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

##### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

##### 2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup>. Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

##### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

##### 4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principal

- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.

### Article AU12 : Stationnement

#### 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

#### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

#### 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette en dehors du volume construit.

3.3. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 40 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES



## VOCATION DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES », « II.1.2 LES ZONES NATURELLES »

La zone A est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Elle comporte des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article A2.1,
7. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article A2.2,
8. Les constructions à destination d'activité agricole ne respectant pas les conditions de l'article A2.3,
9. L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article A2.4,
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
11. Les aires de stockage en plein air de matériaux,
12. Toute construction dans les secteurs de lisière de forêt délimités aux plans des servitudes sous la légende « protection des bois et forêts soumis au régime forestier »,
13. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
14. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

**Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole existante et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de cette dernière.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
3. Les constructions à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 500 m<sup>2</sup> de SHON.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article A3 : Accès et voirie**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

**Article A4 : Desserte par les réseaux****1. Eau potable :**

Les constructions à vocation d'habitat ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront

être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

#### Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres d'une des limites séparatives.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article A9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

### Article A10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole et à destination d'entrepôt ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### Article A11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

#### 2. Volumes des constructions

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

#### 3- Toitures

Les toitures doivent être constituées de plusieurs pentes comprises entre 30 et 45°.

Les toitures pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

#### 4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

**Article A12 : Stationnement**

## 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

**Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article A14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## VOCATION DE LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTÉES », « II.1.2 LES ZONES NATURELLES »

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comporte des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone N comporte quatre secteurs :

- Na correspondant aux massifs boisés à protéger,
- Nb correspondant au site de la Butte,
- Ne correspondant aux zones humides le long des cours d'eau dont la végétation est à préserver au regard de l'équilibre des écosystèmes,
- Ns correspondant aux activités de loisirs et de plein air.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

a) Sont interdits dans les secteurs Na et Ne :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'entrepôt,
7. Les constructions à destination d'activité agricole,
8. Les constructions nouvelles dans la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha inscrite graphiquement sur le plan de zonage.
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
12. Les constructions à destination d'habitat.

b) Sont interdits dans le secteur Nb :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,



6. Les constructions à destination d'entrepôt,
7. Les constructions à destination d'activité agricole,
8. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article N2.b)1,
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne respectant pas les conditions de l'article N2.b)2.

c) Sont interdits dans le secteur Ns :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'entrepôt,
7. Les constructions à destination d'activité agricole,
8. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article N2.c)1,
9. Les annexes ne respectant pas les conditions de l'article N2.c)2,
10. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne respectant pas les conditions de l'article N2.c)3.

**Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**a) Sont soumis à conditions dans les secteurs Na et Ne:

1. Les ouvrages techniques collectifs d'intérêt général sous réserve de justifier que leur implantation n'a pu être réalisée dans les parties urbanisées de la commune et de leur bonne intégration dans l'environnement.

2. Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers, de l'activité forestière, à la gestion des cours d'eau et forêt et que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

b) Sont soumis à conditions dans le secteur Nb :

1. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitat dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager du site.

c) Sont soumis à conditions dans le secteur Ns :

1. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante.

2. Les annexes, à condition qu'elles aient une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à une activité de loisirs et de plein air.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N3 : Accès et voirie**

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

**Article N4 : Desserte par les réseaux**

## 1. Eau potable :

Les constructions destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2. Assainissement :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

### Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres d'une des limites séparatives.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

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

1. Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de toutes constructions existantes.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article N10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes et à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

#### Article N11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

2- Toitures

Les toitures doivent être constituées de plusieurs pentes comprises entre 30 et 45°.

3. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une haie vive doublé ou non d'un grillage.

**Article N12 : Stationnement**

## 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

**Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**a) Dans les secteurs Na, Ns et Nb :

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

b) Dans le secteur Ne :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

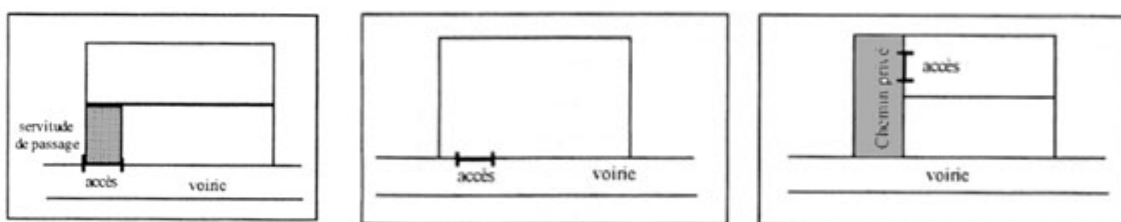
**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Annexes et locaux accessoires :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie : les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide, les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs, les portes non vitrées.

### Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Constructions à destination de commerce :** constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**Constructions à destination d'artisanat** : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

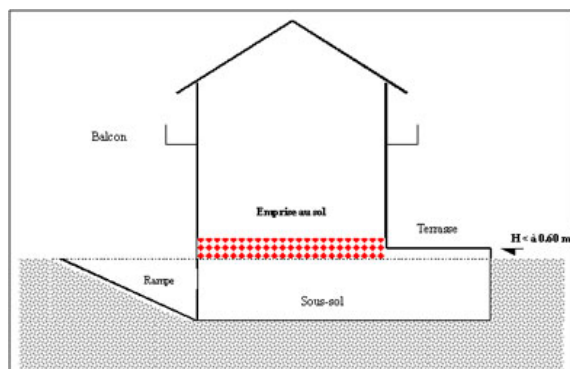
**Constructions à destination d'activité industrielle** : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à destination de bureaux** : constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**Coefficient d'occupation du sol** : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



#### **Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

#### **Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

**Extension :**

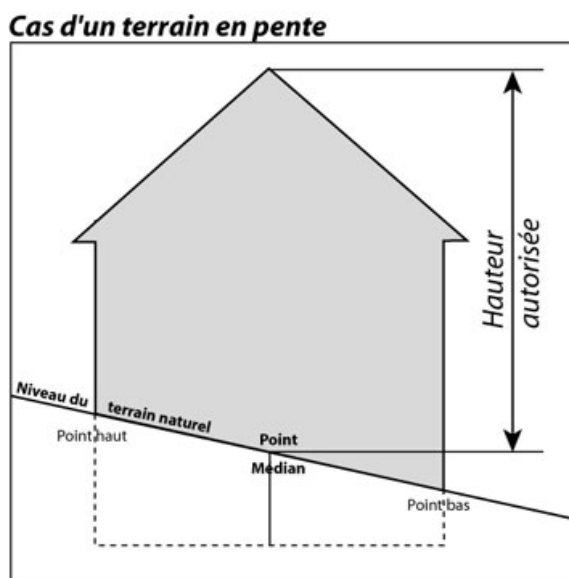
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Hauteur de construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour.

**Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :**

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :



- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

De statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Les règles d'implantation des articles 6 et 7 s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale et aux cours communes.