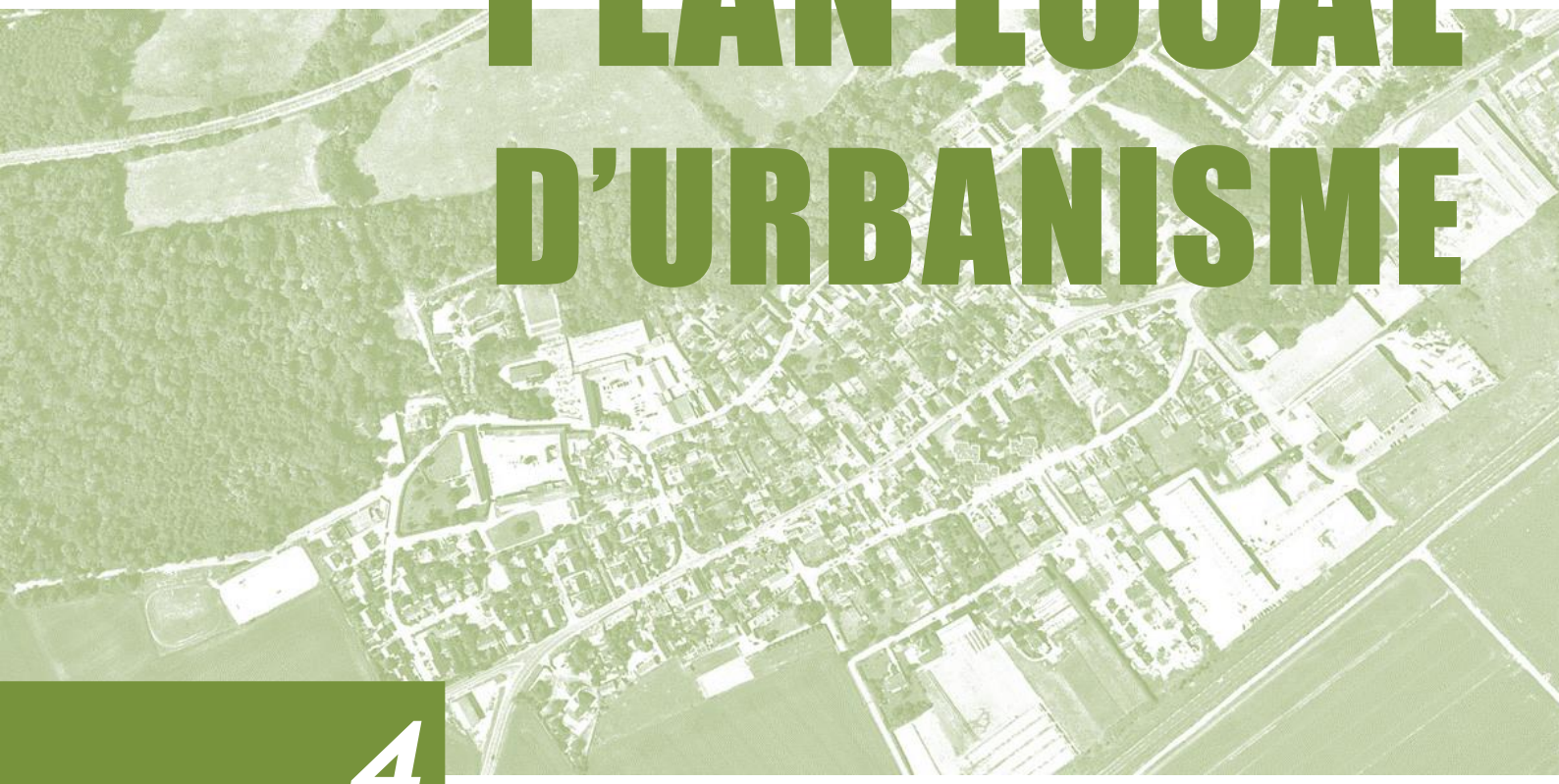
Commune de
FONTENAY LE VICOMTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



4

Règlement écrit

Version arrêtée en Conseil Municipal du 05 juillet 2019

SIAm
Société d'ingénierie pour l'AMénagement
6 bd du Gal Leclerc - 91470 LIMOURS

SOMMAIRE //

TITRE I. INTRODUCTION AU REGLEMENT 2

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 6

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

- Zones UA 20
- Zones UBa, UBb, UBc 38
- Zones UC 58
- Zones UD, UDc 74
- Zones UE 89

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 101

- Zones A et ses secteurs

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 115

- Zones N et ses secteurs

ANNEXES. 129

- Risque de mouvement de terrain (aléa retrait gonflement des argiles)
- Zones humides
- Risque de remontée de nappes
- Clôtures de la rue du Bois de la Sainte
- Liste des essences végétales recommandées
- Guide sur les panneaux solaires

TITRE I :

INTRODUCTION AU REGLEMENT

Article 1 Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Fontenay le Vicomte.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2 Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

■ Les zones urbaines dites « zones U » :

Sont 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. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB, UC** ;
- zones urbaines à vocation économique : **UD** et ses secteurs
- zones urbaines à vocation d'équipements collectifs ou publics : **UE**.

■ Les zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

■ Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, 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. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- les zones **Nzh**, secteurs de zones humides de la vallée de l'Essonne
- les zones **Nr**, site de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation résidentielle sur le site de la rue du Reignault
- les zones **Nc**, site de taille et de capacité d'accueil limitées sur le site du château

Article 3 Contenu du règlement

- **Le présent règlement écrit (pièce n°4) comprend :**

Titre I : Introduction au règlement
Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions
Article 1 : destinations et vocations autorisées ou interdites
Article 2 : autorisations sous conditions particulières
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
Article 4 : Volumes et implantations des constructions
Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux
Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4 Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

Article 5 Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de PLU.

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du dossier de PLU) ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc. (pièce n°7 du dossier de PLU) ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc. (pièce n°8 du dossier de PLU).

TITRE II :

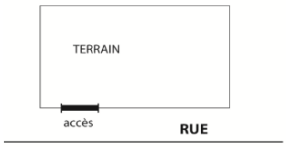
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

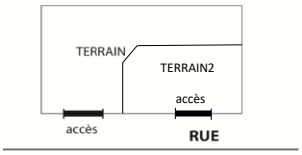
Article 1 Lexique

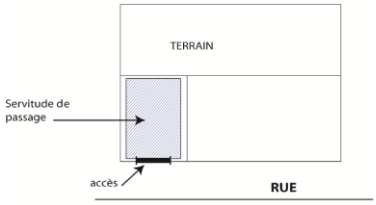
Accès : L'accès est :

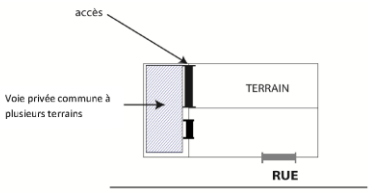
- un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ;
- un passage aménagé sur fonds voisin reliant la construction dans le cas d'une servitude de passage.

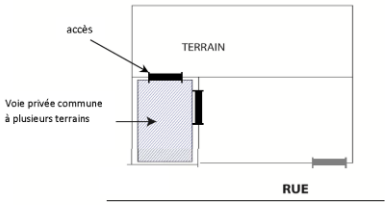
Il est illustré par les schémas suivants les configurations des terrains.
La largeur minimale des accès se mesure sur les parties figurant en grisé sur les schémas. Elle est donc distincte de la largeur du portail ou portillon.

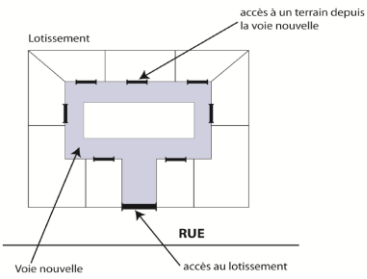












Acrotère : Parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

Alignement : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

Annexe (local accessoire) :

L'annexe ou local accessoire constitue le bâti accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale (inférieure à 25 m² de SDP), l'annexe en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.
Le local accessoire a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, carport, bûchers séparés, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,

piscines (couvertes et non couvertes) non intégrées à la construction principale, etc. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 4 du présent règlement.

Attique :

Etage situé au sommet d'une construction, de dimensions inférieures au niveau inférieur et séparé par une corniche.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

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

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale :

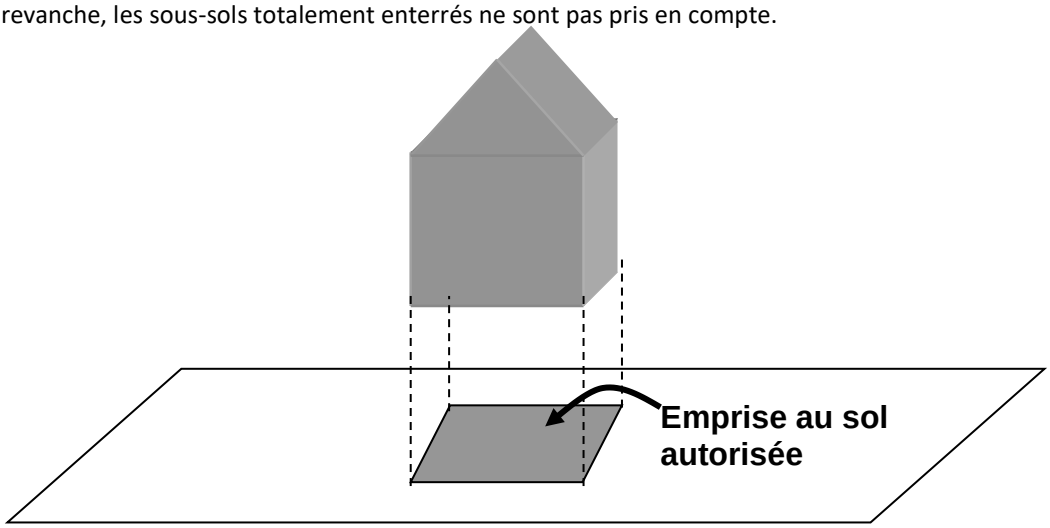
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures, etc.
Les piscines enterrées ou semi-enterrées, les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain naturel et surfaces dallée et couverte (même non fermée) constituent de l'emprise au sol. En revanche, les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service public ou d'intérêt général aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif et de loisirs, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
  - Les espaces plantés en pleine terre,
  - Les aires de jeux non imperméabilisées
  - les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)

- Un coefficient de 0,5 pour :
  - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur,
  - Les toitures végétalisées
  - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
  - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Extension:

Il s'agit d'une construction s'inscrivant dans la continuité d'un bâtiment existant et ayant une communication interne avec celui-ci.

Faîtage ou faîte: Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction).

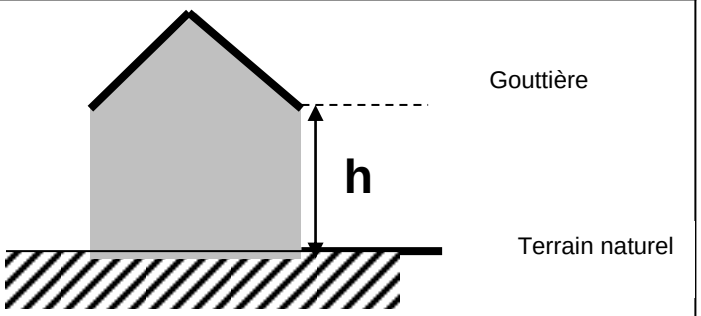
On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

Hauteur de construction (art.10) :

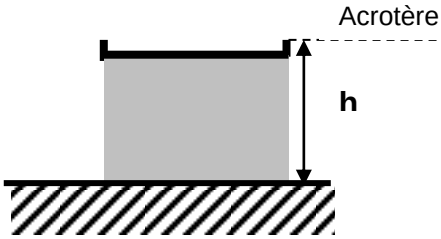
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon le schémas suivants .

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2.50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

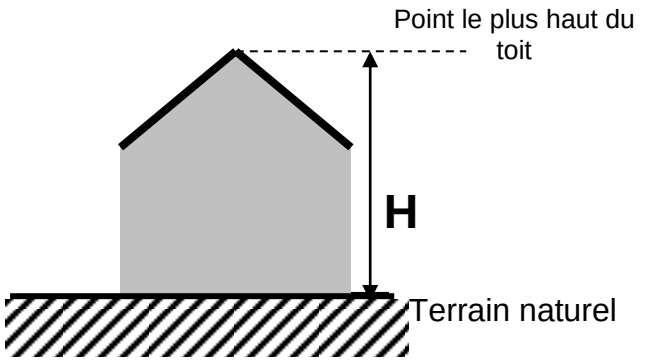
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT



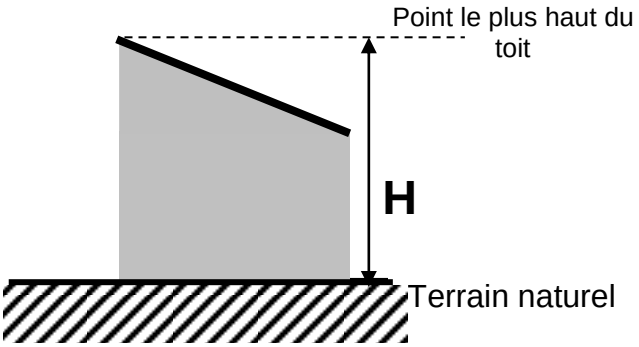
HAUTEUR A L'ACROTERE



HAUTEUR DE FAITAGE



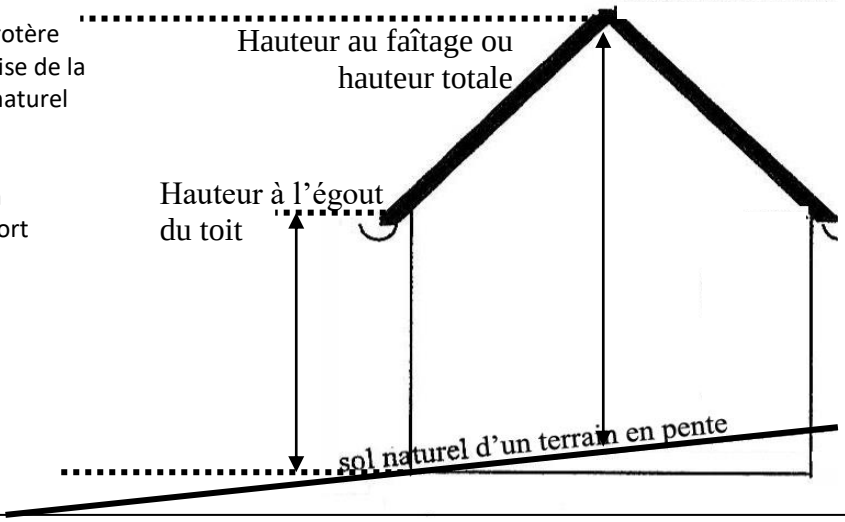
CAS D'UN TOIT MONOPENTE OU 1 SEUL VERSANT



CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous point de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

- la hauteur au faîtage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux



Limite séparative et limite de front/alignement :

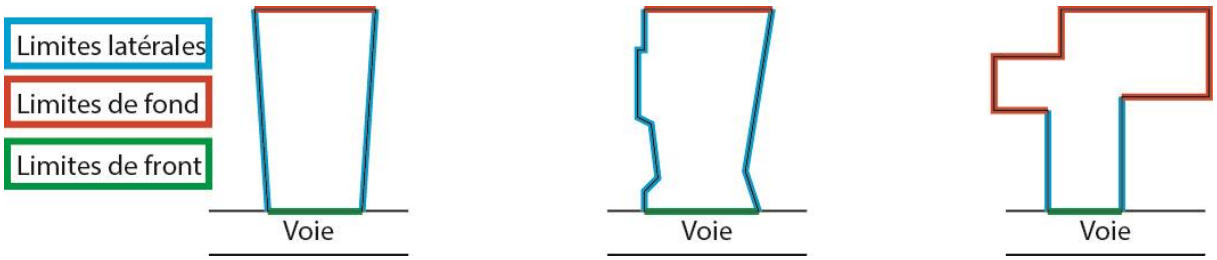
A - Limite séparative :

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

- Limite latérale : Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.
- Limite de fond : Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou constituant servitude de passage.

B - Limite de front ou alignement :

Est considérée comme limite de front/alignement de parcelle toute limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.



Local accessoire : voir définition *Annexe*

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

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures ou éléments créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- Les ouvertures en sous-sol

Les ouvertures ou éléments ne créant pas de vues

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan de toiture : Surface plane de toiture

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
Toutefois, le bénéfice de cette disposition est **limité à un délai de 10 ans** à compter de l'événement.

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Stationnement

Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde , etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Les places de jour : situées sur la propriété (domaine privé), elles ne sont pas closes et accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :

Surface de plancher :

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

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

Unité foncière :

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

Voie : Emprise publique ou privée composée de la chaussée et des trottoirs ou bas-côtés.

Voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

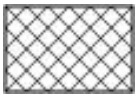
Article 2 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages (pièce n°5) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU).
Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 3 Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :
- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

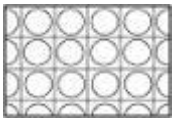


Trame Emplacement réservé

1. En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 4 Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.
Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5 Zones NATURA 2000

La commune de Fontenay-le-Vicomte est concernée par deux périmètres inscrits au réseau Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation du Marais des Basses Vallées de l'Essonne et de la Juine (ZSC – FR1100805) de 397 hectares.
- La zone de protection spéciale des Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (ZPS – FR1110102) de 522 hectares.

Ces deux sites se situent au Nord du territoire communal, dans les zones naturelles environnantes du marais. Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000, le PLU et certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.

Article 6 Zones soumises à risques d'inondations

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Essonne s'inscrit dans le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Essonne. Une convention a été signée le 27/02/2005 entre l'Etat (préfet de région Ile-de-France), l'AESN10, 3 syndicats de rivière dont le SIARCE (Syndicat de l'Essonne) et les conseils généraux (Essonne, Loiret, et Seine-et-Marne). Le PAPI portera, dans sa fiche actions n°10 sur l'élaboration d'un PPRI de l'Essonne à une échelle interdépartementale et interrégionale (45, 77, 91). La DDT 91 a été désignée en tant que pilote de la procédure.

Le projet de PPRI de la vallée de l'Essonne, de la Seine-et-Marne et du Loiret a été mis à l'enquête publique du 26 septembre au 29 octobre 2011. Il a été approuvé le 18 Juin 2012.

Article 7 Zones humides

Elles sont reportées sur le plan de zonage et sont distinguées en deux catégories :

- **Les zones humides avérées ou observées (inscrites en Nzh) :**
  La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. Leur préservation doit être assurée.

- **Les zones humides potentielles :**
  Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides du SAGE Nappe de Beauce. Mais elles n'ont pas fait l'objet d'études complémentaires au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

  Il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de :
  - chercher à éviter le dommage causé aux zone**s** humides (mesures d'évitement) ;
  - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
  - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 8 Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

La commune de Fontenay-le-Vicomte est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le BRGM identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Dans ces secteurs, il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

Article 9 Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD191	tout le long de son tracé	3 Tissu ouvert	100 m
RD 17	limite communale – RD 191	4 Tissu ouvert	30 m
RER D4	tout le long de son tracé	3 Tissu ouvert	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

Article 10 Règles nationales applicables en matière de stationnement

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

- En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :
  Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :
  Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
  Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 11 Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.
Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :
- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 12 Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des

éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 13 Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 14 Démolition, clôture, ravalement et division foncière

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :
- dans les périmètres de protection de Monuments Historiques,
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations
- dans les zones définies par délibération du conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application du code de l'urbanisme.

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
- dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
- dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.

Article 15 Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.
  Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

  Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Zones UB

Zones UC

Zones UD

Zones UE

ZONES UA

CARACTERE DES ZONES

La **zone UA** correspond au centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.

C'est une **zone à vocations multiples** (habitats, équipements, commerces, services…) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver.

Une partie de la zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et dénommée « le Centre Village ».

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
  - dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
  - dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

ZONE UA

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

UA1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

Zones et secteurs de zones		UA
▪ **HABITAT**	• Logement	
	• Hébergement	
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	
	• exploitation forestière	
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UA2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement.
  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes n°8 du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

  La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

- **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

  Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, **les aménagements et constructions** devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du centre village ;
- **Les activités artisanales, de bureaux, de services** si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage
- **L'hébergement permanent ou touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes et s'il n'excède pas 10 unités d'hébergement.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONE UA

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

UA4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain, pour les constructions à usage d'habitation

- 30% de la superficie du terrain, pour les constructions à usage d'activités

Ces emprises peuvent être cumulées pour les constructions à usage mixte.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :

  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

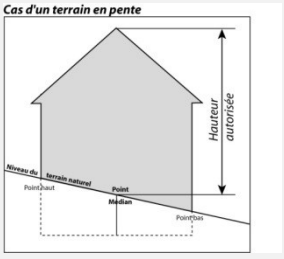
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 m au faîtage (R+1+C) ou 7 m à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes non contigües au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m². Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement des voies.
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Sur les parties non construites, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture conforme à l'article 5.3.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas de locaux accessoires (cf lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrée.

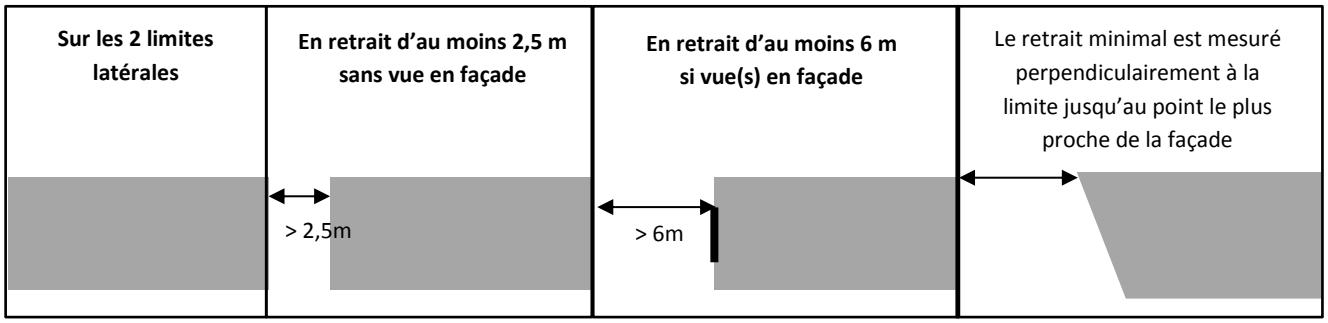
RÈGLES GÉNÉRALES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs parcelles cadastrales, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles s'appliqueront à chaque lot créé.

Les constructions principales seront implantées sur au moins une limite séparative latérale (cf lexique).

En cas de retrait, la construction devra être implantée à au moins :

- 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues.
- 6 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).



Les constructions annexes telles que les abris de jardins, pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,50 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante établie par acte authentique avant l'approbation de la présente révision du PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés par la servitude.

■ Par rapport aux autres constructions principales

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs parcelles cadastrales, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles s'appliqueront à chaque lot créé.

Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins :

- 2.50 m mesurée entre les points les plus proches des façades, si aucune ne comporte de vues (cf lexique)
- 8 m dans le cas contraire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, de surélévation dans la limite des hauteurs maximales ou d'extension qui n'aggravent pas l'exception à la règle générale, sont possibles ;

- pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades
- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique)
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante établie par acte authentique avant l'approbation de la présente révision du PLU, les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales, en respectant les minima imposés par la servitude.

UA5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve des observations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre protégé autour de l'Eglise, sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur des parties de constructions, dont l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de l'emprise bâtie globale autorisée
- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;

- sur des constructions respectant des critères énergétiques plus performants que la réglementation thermique en vigueur et si elles sont végétalisées.

Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Pour les annexes ou locaux accessoires : Une plus grande diversité de matériaux sont autorisés. Mais restent interdits la tôle ondulée, la tôle non teintée, et matériaux précaires.

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :
  L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
  Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

■ Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Elles sont préférentiellement en bois. Le métal peut être toléré pour les bâtiments plus récents, mais les matériaux synthétiques ainsi que les menuiseries de teintes blanches ou beiges ne sont pas autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton non revêtues sont interdites.
Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

UA6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
  - *Les espaces plantés en pleine terre,*
  - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
  - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
  - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, d'au moins 30 cm d'épaisseur*
  - *Les toitures végétalisées*
  - *les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*
  - *Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

RÈGLES GÉNÉRALES :

Sauf dispositions contraires portées dans les OAP, les espaces végétalisés représenteront au moins 35% de la superficie de l'ensemble du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
  Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

- Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

UA7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions du présent article.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Au moins une place de jour sera réalisée pour toute nouvelle construction.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 150 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
  Au moins 2 places /logement construit, reconstruit ou transformé
  Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

- ***Pour les activités autorisées :***
  - une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
  - pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
  - pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum

- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement par chambre.

- ***Autres occupations du sol :***
  Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;

- Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Dans ce cas, conformément à l'article UA6, elles pourront être comptabilisées en partie dans le ratio d'espaces végétalisés minimal exigé par unité foncière.

ZONE UA

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

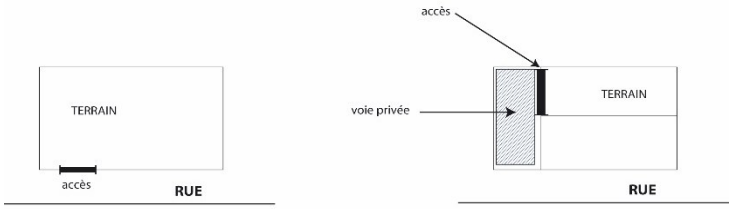
9 Desserte par les réseaux

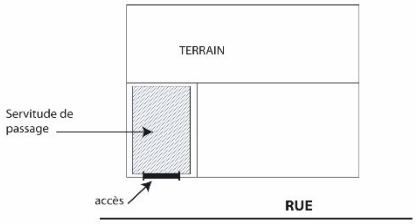
UA8 - Desserte par les voies publiques ou privées

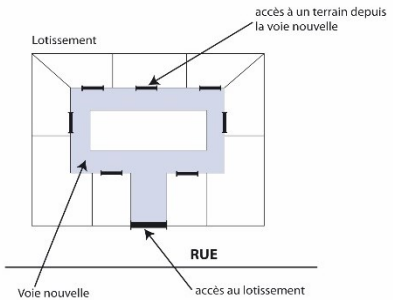
Dans le site couvert par l'OAP « centre village », les principes d'accès, de circulations et liaisons devront être respectés.

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m² de SDP d'activités.







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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UA9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ZONES UB

CARACTERE DES ZONES

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg. Elle se scinde en trois zonages :

- La **zone UBa** qui concerne des quartiers résidentiels relativement homogènes d'une certaine densité.
- La **zone UBb** qui concerne les extensions du cœur ancien avec des tissus urbains divers. Certains jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger.
- La **zone UBc**, qui accueille des ensembles d'habitat diversifiés sur le site de la Nozole, avenue saint Rémi.

Deux sites (zones UBb et UBc) sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :
- L'Orme / Saint Rémi
- Le Château /poirier Saint Rémi.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal, prise en date du 11/04/2008, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
  - dans le champ de visibilité de monument historique (église)
  - dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du en date du 11/04/2008
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

ZONE UB

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

UB1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UB2)

Zones et secteurs de zones		UBa	UBb	UBc
▪ **HABITAT**	• Logement et hébergement	↑	↑	↑
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	↑ ↑	↓	↑ ↑
	• Restauration,	↑	↓	↑
	• Commerce de gros,	↓	↓	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↑ ↑	↑ ↑	↑ ↑
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↑	↑	↑
	• Cinéma	↓	↓	↓
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	↑ ↑	↑ ↑	↑ ↑
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	↓	↑	↓
	• exploitation forestière	↓	↓	↓
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	↓	↓	↓
	• Entrepôt	↓	↓	↓
	• Bureau	↓	↓	↓
	• Centre de congrès et d'exposition	↓	↓	↓

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UB2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement
  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

  La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

- **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

  Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, **les aménagements et constructions** devront respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU concernant :
  - L'Orme / Saint Rémi
  - Le Château /poirier Saint Rémi

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées existantes à la date d'approbation du PLU** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain des zones UB ;
- **Les activités de services** de moins de 75 m² de surface de plancher ;
- **l'hébergement permanent ou touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes et s'il n'excède pas 10 unités d'hébergement ;
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage.

De plus en zone UBa et UBc,

- **les activités artisanales et de commerces,** si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage et restent inférieures à un total de 200 m² de surfaces de plancher.

De plus, en zone UBb uniquement :

- **L'aménagement et les extensions de constructions à vocation agricole**, incluant les activités équestres (élevage, garde, formation équitation), sur les sites d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Dans le secteur couvert par l'OAP « L'Orme/Saint Rémi »,

Les constructions devront respecter la programmation diversifiée de logements incluant notamment 1/3 de logements locatifs sociaux.

ZONE UB

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

UB4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).
Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- **40%** de la superficie du terrain, **en UBa et UBc**

- **25%** de la superficie du terrain, **en UBb**

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :

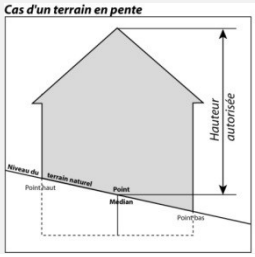
- les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
- les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

En UBa et UBb

- La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 9 mètres au faîtage et 7 m à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+comble éventuel, soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

En UBc, hors OAP ci-dessous,

- La hauteur de toute construction, ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ou 9,50 à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage

Dans la zone UBc concernée par l'OAP « L'Orme/Saint Rémi », les hauteurs maximales ne devront pas excéder selon les indications portées au schéma des principes d'aménagement :

- 12,50 m au faîtage et 10,50 m à l'acrotère (R+2) hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- 9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère (R+1), hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m². Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques (plans de zonage en pièce n°5 du PLU),

En UBa et UBb,

Les constructions principales seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

En UBc,

Les constructions principales seront implantées à au moins 3 m de l'alignement de la voie.

De plus, aucune construction ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'annexes ou locaux accessoires (cf lexique) de moins de 25 m², ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrée.

RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs parcelles cadastrales contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles s'appliqueront à chaque lot créé.

Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques (plans de zonage en pièce n°5 du PLU),

- **En UBa et UBb,**

  Les constructions principales peuvent être implantées :
  - sur au plus une limite séparative **latérale** ;
  - ou en retrait de toutes les limites séparatives.

- **En UBc,**

  Les constructions principales peuvent être implantées :
  - sur au plus deux limites séparatives **latérales** (cf lexique distinguant latérale et fond de parcelle)
  - en retrait des limites séparatives.

RÈGLES GÉNÉRALES DE RETRAIT :

En cas de retrait, la construction principale devra être implantée à au moins :

En UBa et UBc
- 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue.
- 6 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).

En UBb
- 4 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue.
- 8 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).

REGLES SPECIFIQUES POUR LES ANNEXES :

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,50 m.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante établie par acte authentique avant l'approbation de la présente révision du PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés par la servitude.

- **Dans le cas de programmes de constructions inclus dans les 2 OAP** présentes en zones UB, dont les périmètres sont identifiés au plan de zonage, des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité et pour faciliter la mixité urbaine et sociale indiquée aux OAP.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs parcelles cadastrales contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles s'appliqueront à chaque lot créé.

Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins :

- 2.50 m mesurée entre les points les plus proches des façades, si aucune ne comporte de vue (cf lexique)
- 8 m dans le cas contraire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- **Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics**.
- **Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires** (cf lexique)
- **Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait** définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, de surélévation dans la limite des hauteurs maximales ou d'extension qui n'aggravent pas l'exception à la règle générale, sont possibles ;
- **Pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur** ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades
- **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**, les règles s'appliqueront à chaque lot créé.

UB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En UBa et UBb, les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes et aspect de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve des observations de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre protégé autour de l'Eglise, et/ou sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur des parties de constructions, dont l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de l'emprise bâtie globale autorisée ;
- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant des critères énergétiques plus performants que la réglementation thermique en vigueur et si elles sont végétalisées.

Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit. L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions …) d'une superficie inférieure à 25 m².

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :
  L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
  Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

■ Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale (corps de fermes **en UB b**), les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des tons sables, beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le respect de l'aspect d'origine.

Au sein d'un lotissement disposant d'un cahier des charges, elles devront se conformer à ce dernier.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UB4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que ces dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Sur les éoliennes :
Elles devront être réalisées de manière la plus intégrée possible et limiter les incidences sonores pour le voisinage.

Sur les climatiseurs :
Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.
Les pompes à chaleur ou climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation

UB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
  - *Les espaces plantés en pleine terre ;*
  - *Les aires de jeux non imperméabilisées ;*
  - *Les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.).*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
  - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, d'au moins 30 cm d'épaisseur ;*
  - *Les toitures végétalisées ;*
  - *Les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.) ;*
  - *Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.).*

RÈGLES GÉNÉRALES :

Sauf dispositions contraires portées dans les OAP,

- **En UBa,** au moins **50%** de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées
- **En UBb,** au moins **65%** de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées
- **En UBc**, au moins **40%** de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- 50 % des marges de reculement par rapport à la RD 191 seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. De plus, il sera respecté un « espace tampon » au droit du projet Essonne Habitat déposé en Mairie (conformément au permis modificatif (juillet 2002) du permis de construire n°*PC9124400F1001* du 15 avril 2000 - Dossier paysager / Décret n°94-408 du 18 mai 1994).
- Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

De plus, en UBc :

- Les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques devront être plantées et végétalisées avec de massifs d'arbres ou d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées horticoles ou bocagères ;
- Conformément à l'OAP « L'Orme/Saint Rémi », les limites sud avec la zone d'activités, feront l'objet d'un traitement végétal adapté destiné à limiter certaines nuisances sur l'habitat.

UB7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions du présent article.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Au moins une place de jour sera réalisée pour toute nouvelle construction.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 150 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
  Au moins 2 places /logement construit, reconstruit ou transformé
  Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

- ***Pour les activités autorisées :***
  - une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
  - pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
  - pour les bureaux ou activités de services : 1 pl/55 m² de SDP

- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement par chambre.

- ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Dans ce cas, conformément à l'article UB6, elles pourront être comptabilisées en partie dans le ratio d'espaces végétalisés minimal exigé par unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitation individuel, situées dans les sites couverts par les OAP, il sera aménagé au moins 1 place en place de jour (cf lexique) par logement.

ZONE UB

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

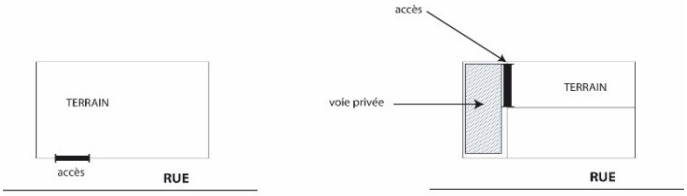
9 Desserte par les réseaux

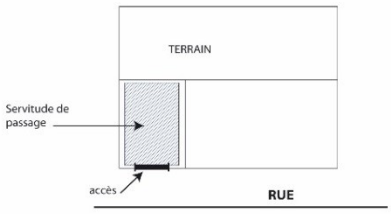
UB8 - Desserte par les voies publiques ou privées

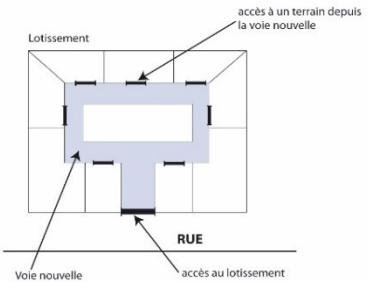
Dans le site couvert par une OAP :
les principes d'accès, de circulations et liaisons devront être respectés, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessous.

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m² de SDP d'activités.







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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :
- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UB9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ZONES UC

CARACTERE DES ZONES

La **zone UC** correspond aux secteurs occupés par des constructions à usage d'habitat dense dont les gabarits collectifs sont régis par une hauteur plafond des bâtiments qui est devenue une donnée essentielle pour la gestion de la zone.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal prise, en date du 11/04/2008, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
  - dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
  - dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du en date du 11/04/2008.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

ZONE UC

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

UC1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UC2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UC2)

Zones et secteurs de zones		UC
▪ **HABITAT**	• Logement et hébergement	
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	
	• exploitation forestière	
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UC2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement
  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

UC3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONE UC

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

UC4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).
Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

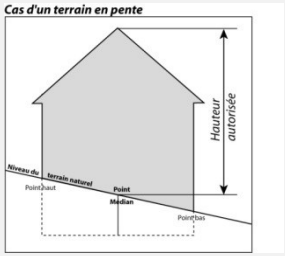
- les ouvrages d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur de toute construction, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 10 à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m². Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 8 mètres de l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'annexes ou locaux accessoires (cf lexique) de moins de 25 m², ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrée.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales peuvent être implantées :
- sur au plus une limite séparative **latérale** (cf lexique distinguant latérale et fond de parcelle)
- en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction principale devra être implantée à au moins :
- 4 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue.
- 8 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades

- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés par la servitude.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins :

- 4 m mesurée entre les points les plus proches des façades, si aucune ne comporte de vues (cf lexique)
- 8 m dans le cas contraire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- **Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics**.
- **pour des travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur** ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades
- **Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires** (cf lexique)
- **Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait** définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, de surélévation dans la limite des hauteurs maximales ou d'extension qui n'aggravent pas l'exception à la règle générale, sont possibles ;

UC5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions …) d'une superficie inférieure à 25 m².
- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, …), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UC4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que ces dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Sur les éoliennes :
elles devront être réalisées de manière la plus intégrée possible et limiter les incidences sonores pour le voisinage.

Sur les climatiseurs :
Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.
Les pompes à chaleur ou climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation

UC6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
  - *Les espaces plantés en pleine terre,*
  - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
  - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
  - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, d'au moins 30 cm d'épaisseur*
  - *Les toitures végétalisées*
  - *les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*
  - *Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

RÈGLES GÉNÉRALES :

- au moins **35%** de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

UC7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions du présent article.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 150 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par logement minimum aménagée sur la propriété ou dans la construction par tranche de 50 m² de surface de plancher (avec un minimum d'une place par unité) + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.

- ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Dans ce cas, conformément à l'article UC6, elles pourront être comptabilisées en partie dans le ratio d'espaces végétalisés minimal exigé par unité foncière.

ZONE UC

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

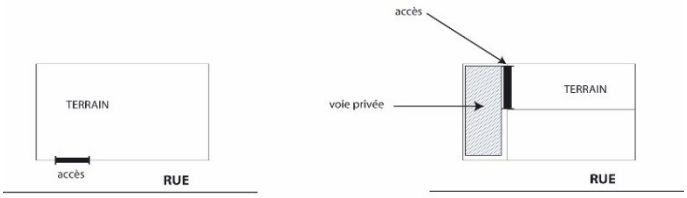
8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

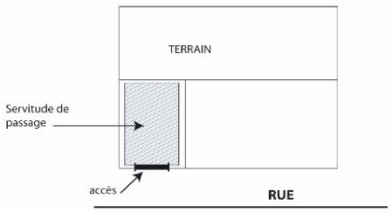
9 Desserte par les réseaux

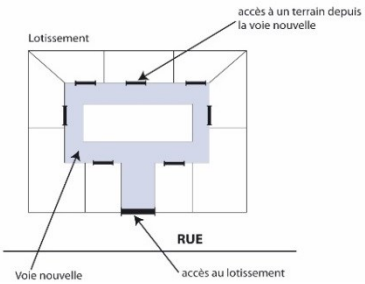
UC8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m² de SDP d'activités.







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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :
- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UC9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ZONES UD

CARACTERE DES ZONES

La **zone UD** correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux, développés aux abords de la RD 191 d'une part et dans le tissu urbain proche du centre-bourg d'autre part :

- La **zone UD** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.

- La **zone UD c,** sur le site de la Nozole, est destinée à accueillir des activités à dominante commerciale le long de la RD191.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
  - dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
  - dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

ZONE UD

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

UD1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UD2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UD2)

	Zones et secteurs de zones	UD	UDc
▪ **HABITAT**	• Logement		
	• Hébergement		
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,		
	▪ Restauration,		
	▪ Commerce de gros,		
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	• Hébergement hôtelier et touristique,		
	• Cinéma		
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public		
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole		
	• exploitation forestière		
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie		
	• Entrepôt		
	• Bureau		
	• Centre de congrès et d'exposition		

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, dépôts de matériaux susceptibles de présenter un risque de pollution souterrain, atmosphérique…

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UD2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement
  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En UD et UDc :

- **Les aménagements et extensions des habitations existantes** si ceux-ci sont liés à une amélioration du confort et à une mise aux normes des constructions existantes.
- **Les habitations nouvelles** si elles strictement nécessaires à l'habitat sur place de personnel de gardiennage ou de maintenance des activités
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

De plus, en UD uniquement :

- **Les établissements industriels** s'ils n'entraînent pas de risques, nuisances ou gênes significatives pour le voisinage ou pour l'environnement et si toutes les mesures sont prises pour en réduire la portée dans le respect des législations en vigueur.
- **Les entrepôts (et activités de logistique)** s'ils n'engendrent pas de trafics de poids-lourds importants pour lesquels les voies et accès existants sont insuffisants.

En UDc :

- **Les entrepôts** s'ils sont associés à une activité commerciale.

UD3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONE UD

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

UD4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'habitation autorisée ne pourra excéder 75 m² sur une même unité foncière. Elle est comprise dans l'emprise au sol maximale ci-dessus.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les ouvrages d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

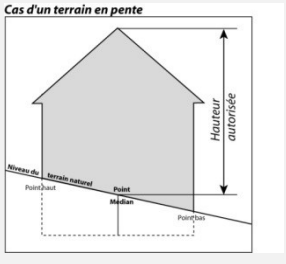
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de bâtiments importants, le point médian sera pris sur des sections de 15 m maximum dans le sens de la pente.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
Pour les constructions à usage d'habitation autorisée, la hauteur sera limitée à 6 m au total.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m². Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En UD :

Les constructions seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

En UDc :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à au moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

De plus, les constructions seront implantées en dehors des zones non aedificandi figurant sur les documents graphiques.

Dans ces zones non aedificandi, seuls pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux ;
- les ouvrages liés aux infrastructures de la RD191 ;
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions de l'article 13.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles générales, leur extension ou surélévation pourra se faire dans la continuité des façades et murs existants.
- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrée.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Sauf indications portées au document graphiques (plan de zonage pièce n°5 du dossier de PLU), les constructions peuvent être implantées :

- sur au plus une limite séparative **latérale** et/ou limite **de fond de parcelle** (cf lexique distinguant latérale et fond de parcelle)
- en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction devra être implantée à au moins 2.50 m de la limite séparative et devra respecter les reculs imposés (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques (pièce n°5 du dossier de PLU).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sans porter atteinte à l'application des zones non aedificandi portées aux documents graphiques (plan de zonage en pièce n°5 du PLU), les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins :

- 2,50 m mesurée entre les points les plus proches des façades, si aucune ne comporte de vue (cf lexique) ;
- 6 m dans le cas contraire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- **Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics** ;
- **Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait** définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, de surélévation dans la limite des hauteurs maximales ou d'extension qui n'aggravent pas l'exception à la règle générale, sont possibles ;

UD5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du site ou à l'harmonie des paysages ;
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …) ;
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux sont interdites ;
- Toute gaine ou conduit en traînasse, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures ;

- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, …) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.

De plus en UDc :

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone.
- Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
- Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être choisies dans les tons et teintes neutres (gris, beiges, marron ou bois) et cohérentes avec l'environnement rural autour de la RD191. Il sera réalisé un traitement harmonieux des enseignes qui seront disposées dans un espace réservé d'une hauteur maximale de 80 cm disposée au-dessus des vitrines ou entrées des bâtiments.
- Des matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, la pierre, le bois, les panneaux marbriers sont seuls utilisés.
- Les imitations de matériaux nobles, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton…), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

5.3. LES CLOTURES

Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. De plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UD4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que ces dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni

- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures

Sur les éoliennes :
elles devront être réalisées de manière la plus intégrée possible et limiter les incidences sonores pour le voisinage.

Sur les climatiseurs :
Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.
Les pompes à chaleur ou climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation

UD6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
  - *Les espaces plantés en pleine terre,*
  - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
  - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
  - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, d'au moins 30 cm d'épaisseur*
  - *Les toitures végétalisées*
  - *les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*
  - *Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

RÈGLES GÉNÉRALES :

En UD :

- au moins **10%** de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées ;

En UD c :

- Non réglementé.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

En UD :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.

Les espaces non bâtis ou non aménagés (voies, stationnements, accès, espaces extérieurs d'activités) doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.

Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, …

Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.

De plus, le long de la RD 191 : 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

En UDc :

Le long de la RD 191 :
La zone non aedificandi identifiée au document graphique sera plantée avec :
- des arbres d'alignement à raison de 1 arbre par linéaire de 10 m ;
- des massifs d'arbustes et d'essences variées présentant un caractère rural.

Dans la zone non aedificandi, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager assurant leur intégration dans les paysages
- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux ;
- les ouvrages liés aux infrastructures ;
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés.

UD7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions du présent article.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 150 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

Il est exigé la création :

- ***Pour les commerces, restaurants et hotellerie :***
  1 place par 30 m² SDP
  1 place /10 m² de salle de restaurant
  1 pl/chambre .
- ***Pour les activités artisanales et industrielles :***
  Au moins 60% de l'équivalent de la surface de plancher
- ***Pour les dépôts et entrepôts :***
  Au moins 10% de la surface de l'activité avec un minimum d'une place
- ***Pour les habitations autorisées :***
  Au moins 2 places par logement
- ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues :

- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
  - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
  - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Dans ce cas, conformément à l'article UD6, elles pourront être comptabilisées en partie dans le ratio d'espaces végétalisés minimal exigé par unité foncière.

ZONE UD

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

9 Desserte par les réseaux

UD8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En UDc, les accès individualisés pour les véhicules motorisés, aux terrains et activités sont interdits depuis la RD191.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 10 mètres d'emprise
- inférieur à 7 mètres de largeur
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir des trottoirs aménagés pour piétons.

En UDc, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les voies non ouvertes à la circulation publique (accès pompiers, accès services et voies de livraison…)

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UD9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ZONES UE

CARACTERE DES ZONES

La **zone UE** correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisir, équipements d'intérêt général à caractères culturels, cultuels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers ; stationnement, vestiaires, dispositifs paysagers, bâtiments d'accueil, …).

C'est la **zone** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal prise, en date du 11/04/2008, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :
  - dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
  - dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

ZONE UE

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

UE1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UE2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UE2)

Zones et secteurs de zones		UE
▪ **HABITAT**	• Logement et hébergement	
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	
	• exploitation forestière	
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- les dépôts et installations sommaires à l'air libre

- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UE2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement
  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONE UE

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

UE4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé.

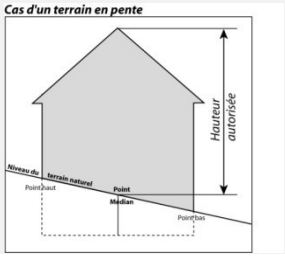
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur de toute construction, ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m². Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 3 m de l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics pourront être implantés à l'alignement ou en retrait (sans minima) pour permettre une meilleure intégration dans le site.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrée.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

UE6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

UE7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions du présent article.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 150 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
  2 places par logement
- ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VÉHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ZONE UE

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

9 Desserte par les réseaux

UE8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour

UE9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ZONES A

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire,* ***les travaux de ravalement*** *sont soumis déclaration préalable :*
  - *dans le champ de visibilité de monument historique (église)*
  - *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008,*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES A

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

2 LES CONDITIONS PARTICULIERES

3 Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations

A1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir A2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir A2)

Destinations des sols		A
▪ **HABITAT**	• Logement et hébergement	
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	
	• exploitation forestière	
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

A2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES

MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées dans cette annexe. Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Aussi une étude de sol est recommandée dans les zones d'aléas moyen et demandée dans les zones d'aléa fort.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD191 et voie ferrée), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques :**

  Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :

  - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - Les affouillements et exhaussements ;
  - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
  - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers ;
  - Le défrichement des landes ;
  - L'imperméabilisation des sols ;
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

  En revanche, sont admis :

  - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

- **<u>Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares</u> :** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite. Cette disposition n'est pas applicable aux installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières.

CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les nouvelles constructions destinées au logement ou l'hébergement nécessaire à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance de l'activité autorisée à raison d'un logement par exploitation, à proximité des lieux d'exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² ;
- Les locaux de vente associés à une activité agricole et rattachés au chef-lieu d'exploitation ;
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement ;
- Les installations de méthanisation ;
- les installations nécessaires aux services publics et les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des infrastructures de transports de gaz ou d'hydrocarbures ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONES A

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

A4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation autorisés ne pourra excéder 100 m² d'emprise au sol et 150 m² de surface de plancher.

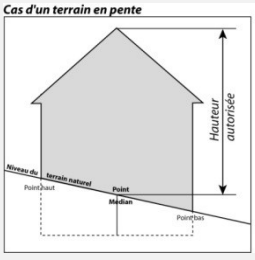
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder **12 m** au faîtage.

La hauteur des constructions à vocation habitat autorisées ne peut excéder **8 m.**

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (plan de zonage en pièce n°5 du dossier de PLU), les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **8 mètres** par rapport à l'axe des voies.

Le long de la RD191, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En dehors des zones non aedificandi et des lisières de 50 m portées aux documents graphiques (plan de zonage en pièce n°5 du dossier de PLU), certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, sans pour autant se rapprocher de la voie ;
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale ;
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant la proximité de la voie** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des lieux et à la sécurité.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

RÈGLES GÉNÉRALES :

En dehors des zones non aedificandi et des lisières de 50 m portées aux documents graphiques (plan de zonage en pièce n°5 du dossier de PLU), les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.
Cette distance est portée à **20 mètres** pour des limites séparatives jouxtant les zones U.

De plus, les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, …) devront respecter une distance suffisante avec les secteurs classés en zone naturelle, de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère, écologique et environnementale du lieu.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En dehors des zones non aedificandi et des lisières de 50 m portées aux documents graphiques (plan de zonage en pièce n°5 du dossier de PLU), certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, sans pour autant se rapprocher de la limite ;
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

RÈGLES GÉNÉRALES :

Non réglementé.

A5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs…) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs...).

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.

5.3. LES CLOTURES

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, composées d'essences locales ou recommandées en annexe du présent règlement. Des grillages ou clôtures poteaux bois sont autorisées. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.
Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.4. DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

■ Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UD4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que ces dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni ;
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Sur les éoliennes :
elles devront être réalisées de manière la plus intégrée possible et limiter les incidences sonores pour le voisinage.

Sur les climatiseurs :
Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.
Les pompes à chaleur ou climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation

A6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1 ESPACES BOISES CLASSES

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ;
- certaines forêts communales ;
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation ;
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole ;
- les bois de moins de 30 ans.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.
Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

De plus, le long de la RD 191 :

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules ;
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant ;
- Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

A7 - Stationnements

Le cas échéant, les aires de stationnement devront être réalisées, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement. **Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.
Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

Tous les projets de construction de bâtiments accueillant du public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre :

- l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Il doit y avoir au minimum une place câblée.
- la réalisation de stationnements pour les 2-roues.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ZONES A

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

9 Desserte par les réseaux

A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.
La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

A9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, sur autorisation donnée par le Maire. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès des services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront gérées sur place sur le terrain.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.
Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

ZONES N

CARACTERE DES ZONES

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, 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. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- la zone **Nzh**, secteur de zones humides de la vallée de l'Essonne
- la zone **Nr**, site de taille et de capacités d'accueil limitées à vocation résidentielle sur le site de la rue du Reignault. Cette zone fait l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
- la zone **Nc**, sur le site du château.

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit ;*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise*, en date du 11/04/2008, en *application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit ;*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit ;*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :*
  - *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
  - *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal* en date du 11/04/2008 ;
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales ;*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier ;*
- *Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.*

ZONES N

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

N1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir N2)

Destinations des sols		N	Nzh	Nr	Nc
▪ **HABITAT**	• Logement et hébergement	⇧⇧	⇩	⇧⇧	⇧⇧
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Restauration,	⇩	⇩	⇩	⇧
	• Commerce de gros,	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	⇩	⇩	⇩	⇧
	• Hébergement hôtelier et touristique,	⇩	⇩	⇩	⇧⇧
	• Cinéma	⇩			⇩
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Salles d'art et de spectacles,	⇩	⇩	⇩	⇧
	• Equipements sportifs,	⇧⇧	⇩	⇩	⇩
	• Autres équipements recevant du public	⇧⇧	⇧⇧	⇩	⇩
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• exploitation agricole	⇧	⇩	⇩	⇩
	• exploitation forestière	⇧	⇩	⇩	⇧
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Entrepôt	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Bureau	⇩	⇩	⇩	⇩
	• Centre de congrès et d'exposition	⇩	⇩	⇩	⇩

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

N2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES

MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées dans cette annexe. Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Aussi, une étude de sol est recommandée dans les zones d'aléas moyen et demandée dans les zones d'aléa fort.

- **Risque inondations :** Dans les secteurs concernés par le PPRI, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi figurant dans le dossier au titre des servitudes d'utilité publique.

- **Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques et en Nzh :**

  Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :
  - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - Les affouillements et exhaussements ;
  - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
  - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers ;
  - Le défrichement des landes ;
  - L'imperméabilisation des sols ;
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

  En revanche, sont admis :
  - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, debroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD191 et voie ferrée), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.

- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite. cette disposition n'est pas applicable aux installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières.

- **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

  Dans le site d'OAP identifié sur le plan de zonage (zone Nr), **les aménagements et constructions** devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- **La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés** dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

En zone N :

- **L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existante, régulièrement édifiée à la date d'approbation de la présente révision du PLU**. Cette extension sera limitée à 10% de la surface de plancher existante des constructions à la date d'approbation du PLU ;
- **les constructions à usage d'habitation** uniquement si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des exploitations forestières et agricoles autorisées ;
- **Les installations et constructions légères de sports de plein air** et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement ;
- **Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs** orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages ;
- **Les ouvrages techniques** d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site.

En zone Nzh :

- **Les installations et constructions légères** orientées vers la découverte des espaces naturels sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible et respectueuse de l'écosystème, des paysages et de la zone humide.

En zone Nr :

Dans le respect des dispositions de l'OAP « Chemin du Reignault » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- En dehors des emprises constructibles identifiées dans l'OAP :

  L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU et régulièrement édifiées. Les surfaces créées seront limitées à 10% de la surface de plancher existante des constructions à la date d'approbation du PLU.

- Dans les emprises constructibles identifiées dans l'OAP :

  Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, dans la limite de 120 m² d'emprise au sol par pastille.

  Leurs annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En zone Nc :

- **L'aménagement des constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation de la présente révision du PLU,** sans extension du bâti.
  A condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti existant, aux espaces boisés et à la qualité paysagère et écologique de ces espaces, ces aménagements de l'existant pourront être réalisés pour des usages :
  - d'activités de services ;
  - de restauration ;
  - de salle d'art ou de spectacles ;
  - d'habitat uniquement dans le bâtiment du château ;
  - d'hébergement hôtelier et touristique.

- **Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs** sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.

N3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONES N

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 Volumes et implantations des constructions

5 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

6 Insertion paysagère et aménagements des abords

7 Stationnements

N4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En zone N,
L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour :

- L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existant et régulièrement édifiés, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisée dans la limite de 120 m ² par exploitation forestière ou agricole.

En zone Nzh, l'emprise au sol ne pourra excéder 10m² par unité foncière

En zone Nr, dans les emprises constructibles identifiées dans les OAP

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation,** dans la limite de 120 m² d'emprise au sol par pastille.
- **Leurs annexes** dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En zone Nc :

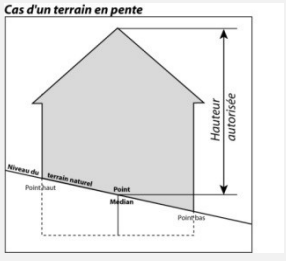
- **Sans objet - pas d'extensions, ni construction, possibles.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



RÈGLES GÉNÉRALES :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

- 10 m en zone N
- 5 m en zone Nzh
- 8 m soit R+C ou R+1 en zone Nr
- Sans objet en zone Nc

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes à la date de la présente révision du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux de rénovation et d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1, sont autorisés ;
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux services publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En N et Nzh :
Les constructions principales seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

En Nc :
Sans objet – dans les volumes existants

En Nr:
Les constructions principales seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante à la date de la présente révision du PLU ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient ;
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale ;
- **Les constructions annexes de moins de 20 m²** sans règles particulières ;
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, cimetière, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;
- **Le long des cours d'eau**, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

RÈGLES GÉNÉRALES :

En N et Nzh :
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :
- au moins 4, 00 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vue(s).
- au moins 8,00 m de la limite séparative si elles comportent des vue(s).

En Nc :
- Sans objet – dans les volumes existants

En Nr:

Les constructions peuvent être implantées :
- sur au plus une limite séparative **latérale** ;
- en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction principale devra être implantée à au moins :
- 4 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues ;
- 8 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Dans le cas de construction existante dont l'implantation ne respecte pas la disposition générale ci-dessus**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- **aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

Non réglementé

N5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.
Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.
Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

➔ aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

5.2. LES CLOTURES

En zones N et Nzh
Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, composées d'essences locales ou recommandées en annexe du règlement. Des grillages ou clôtures poteaux bois sont autorisées. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.
Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

En zones Nr et Nc
L'utilisation de matériaux tels que le bois grillages, ou dispositifs à claire voie est autorisée. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies.
Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI identifiés au titre du L151.19 du CU

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.
Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

N6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. ESPACES BOISES CLASSES

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.
Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

N7 - Stationnements

Le cas échéant, les aires de stationnement devront être réalisées, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement. **Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.
Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Pour les établissements recevant du public et les activités, au moins 10% des places (avec 1 minimum d'une place) seront accessibles aux PMR et aménagées selon les normes en vigueur.

Tous les projets de construction de bâtiments accueillant du public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre :

- l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Il doit y avoir au minimum une place câblée ;
- la réalisation de stationnements pour les 2-roues.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ZONES N

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 Accès et desserte par les voies publiques et privées

9 Desserte par les réseaux

N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.
La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

N9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, sur autorisation donnée par le Maire. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès des services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront gérées sur place sur le terrain.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

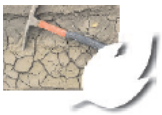
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,…)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.
Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

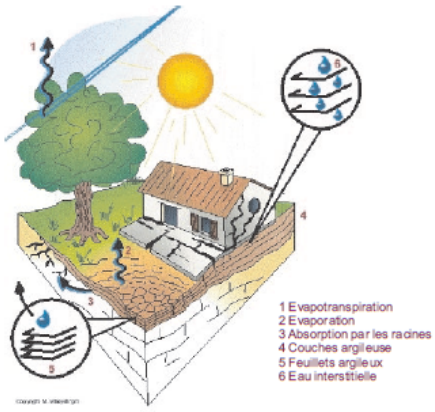
Annexes :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

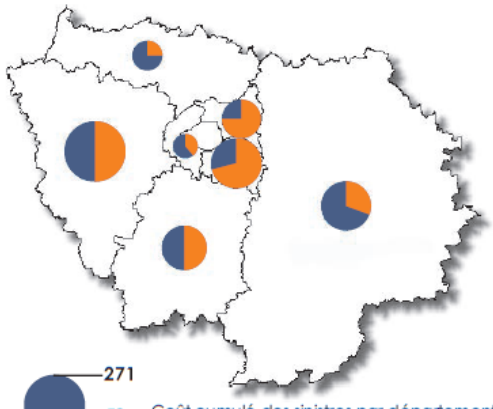
Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

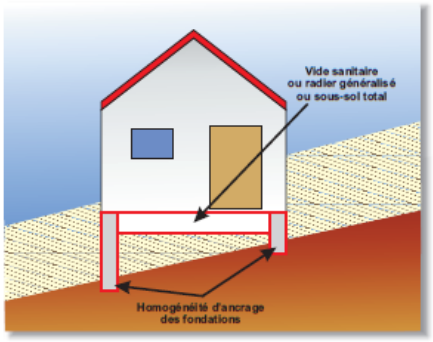
271
52
Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

%
Pourcentage des communes concernées par département

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

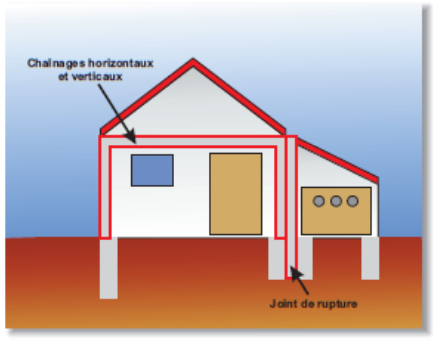
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

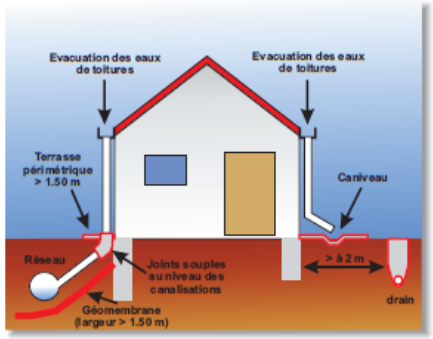
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

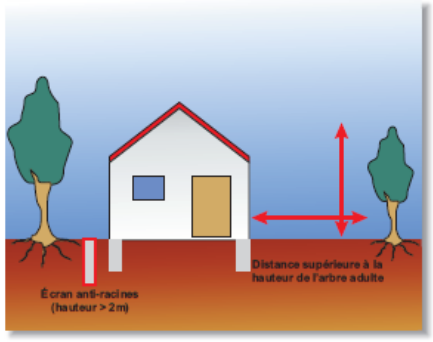
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

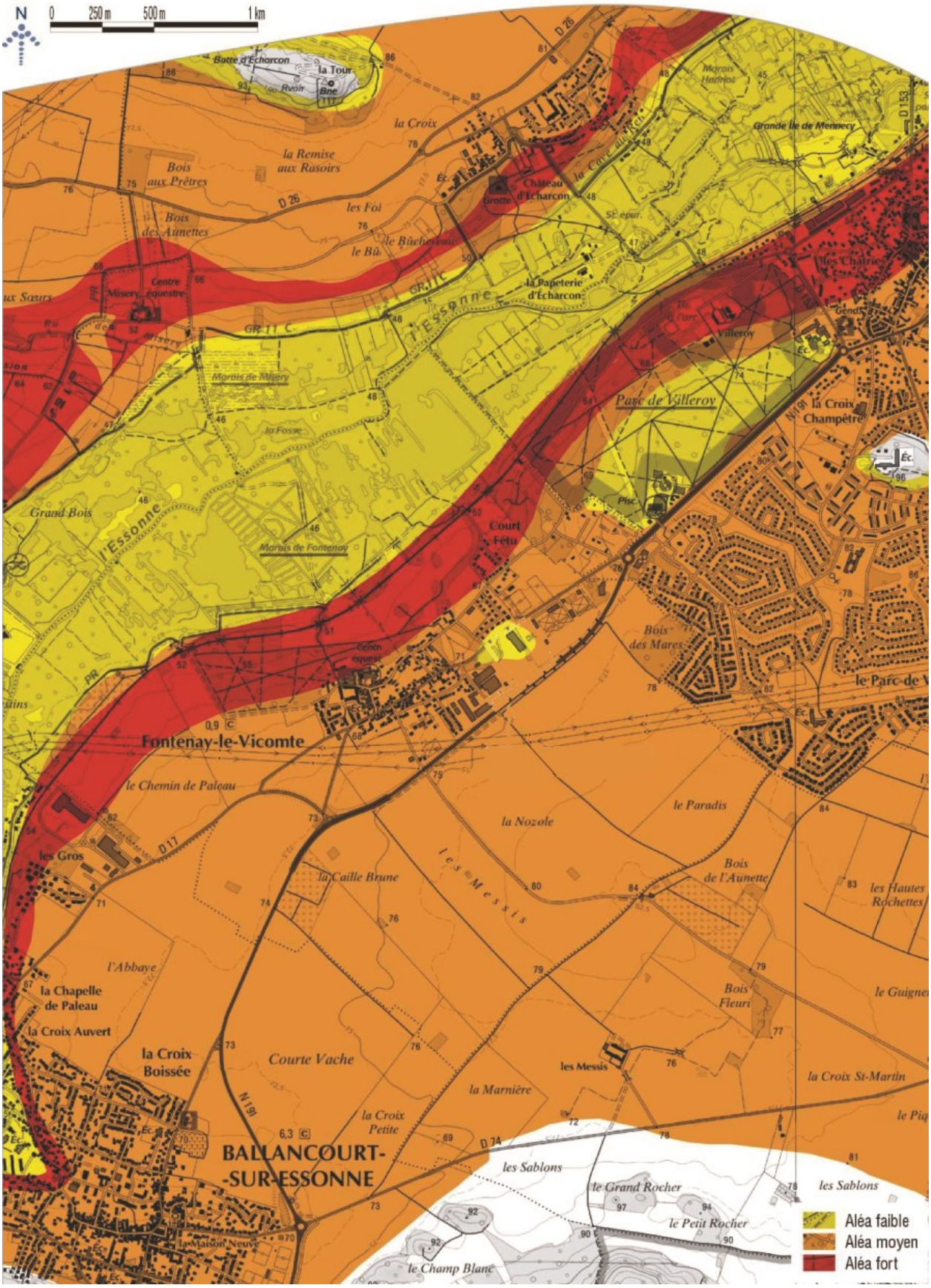
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

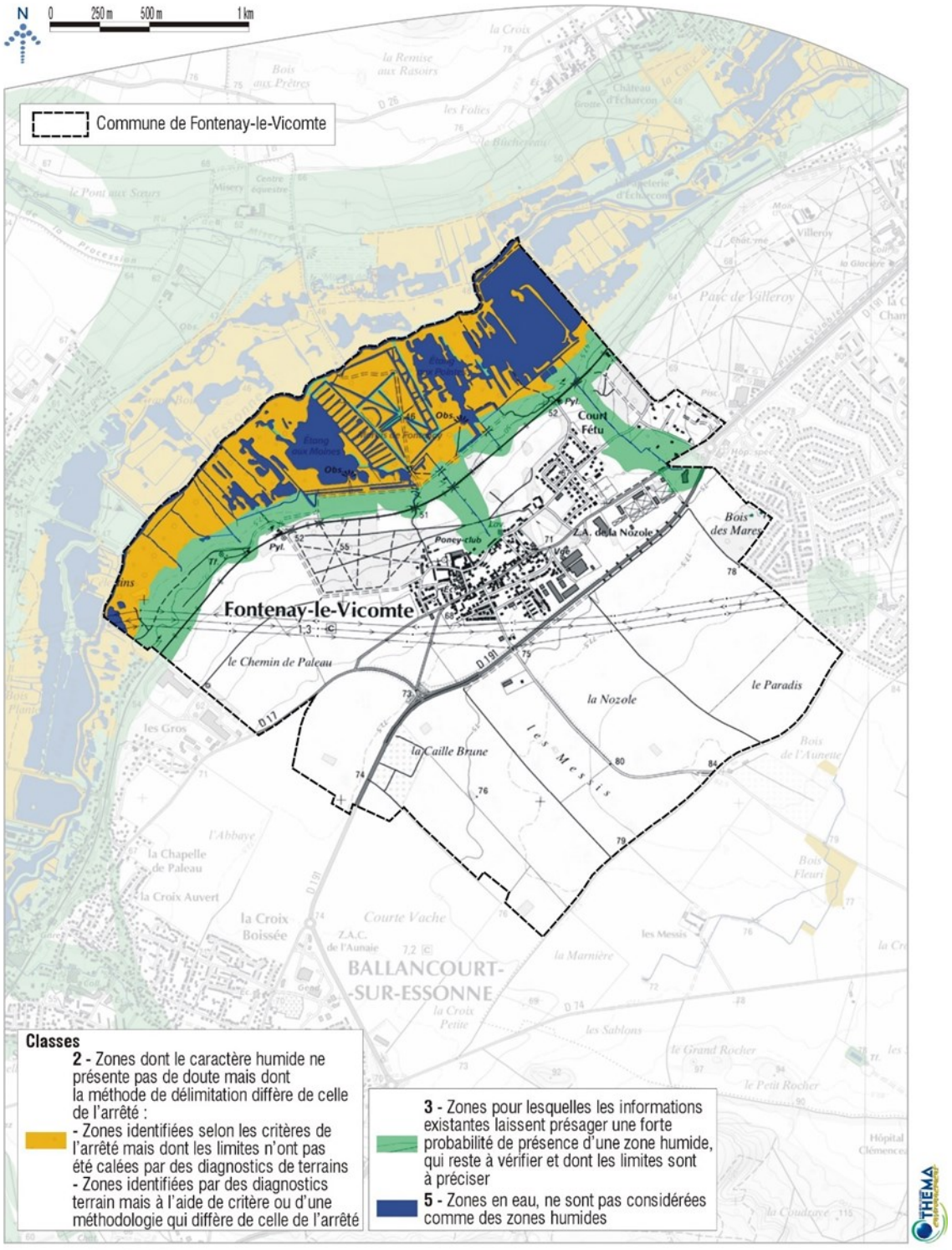
- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



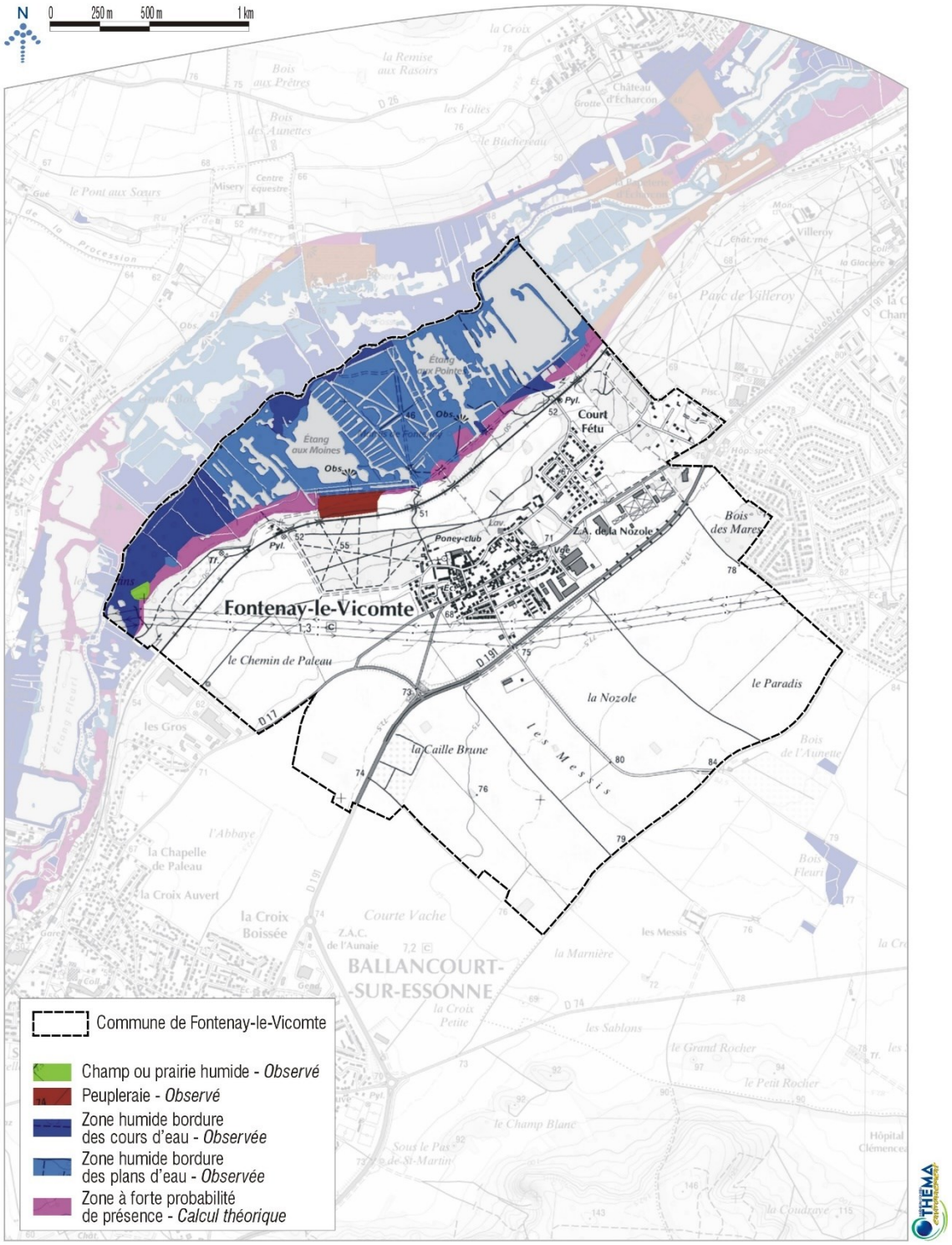
ZONES HUMIDES

ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES



Fond cartographique : Scan 25
Source : DRIEE-TTI Production et Tour du Valat - 2010

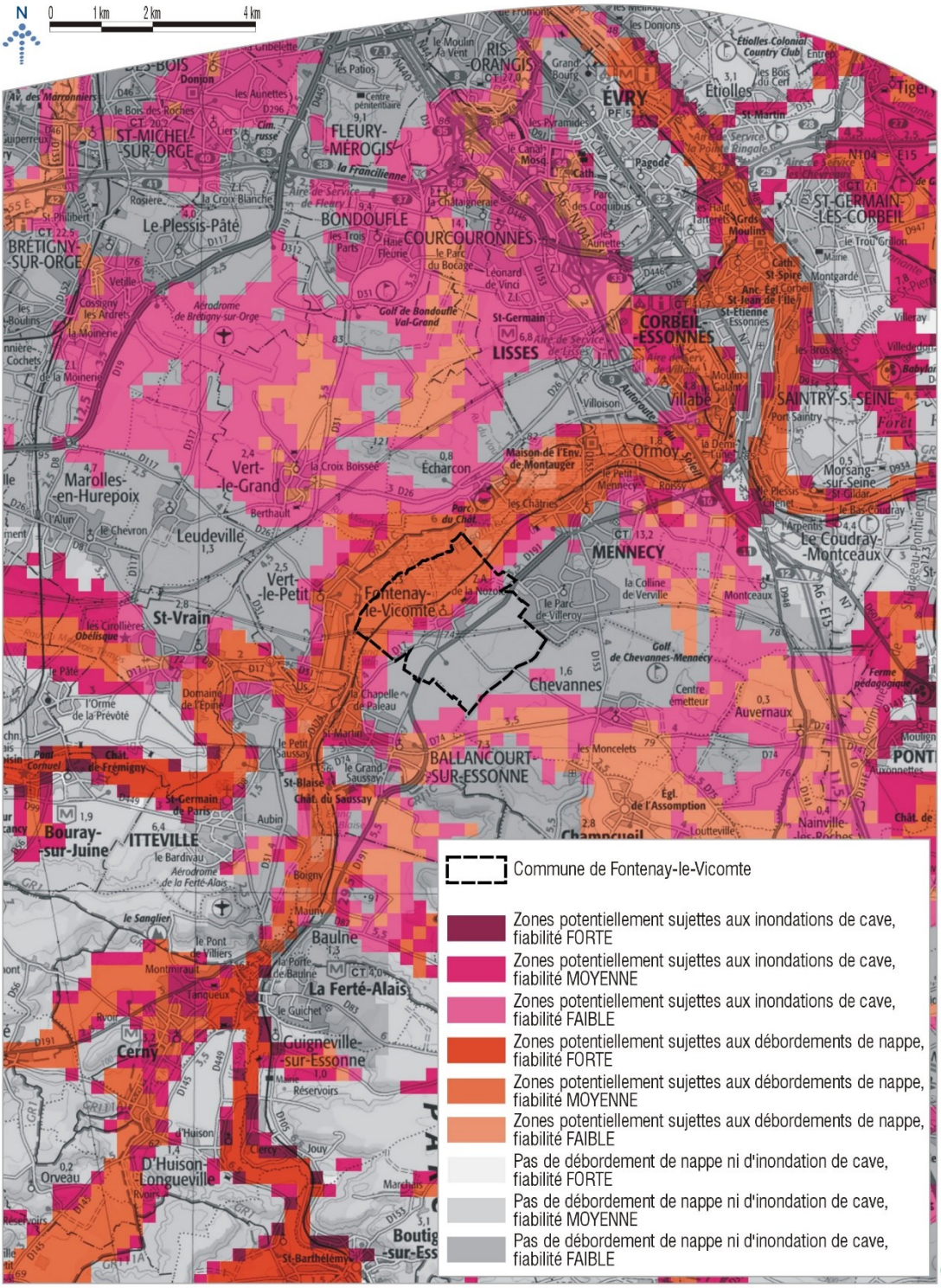
ENVELOPPES À FORTE PROBABILITÉ DE PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES



Fond cartographique : Scan 25
Source : SAGE Nappe de Beauce

REMONTEES DE NAPPES

RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



Fond cartographique : Scan 100
Source : Géorisques

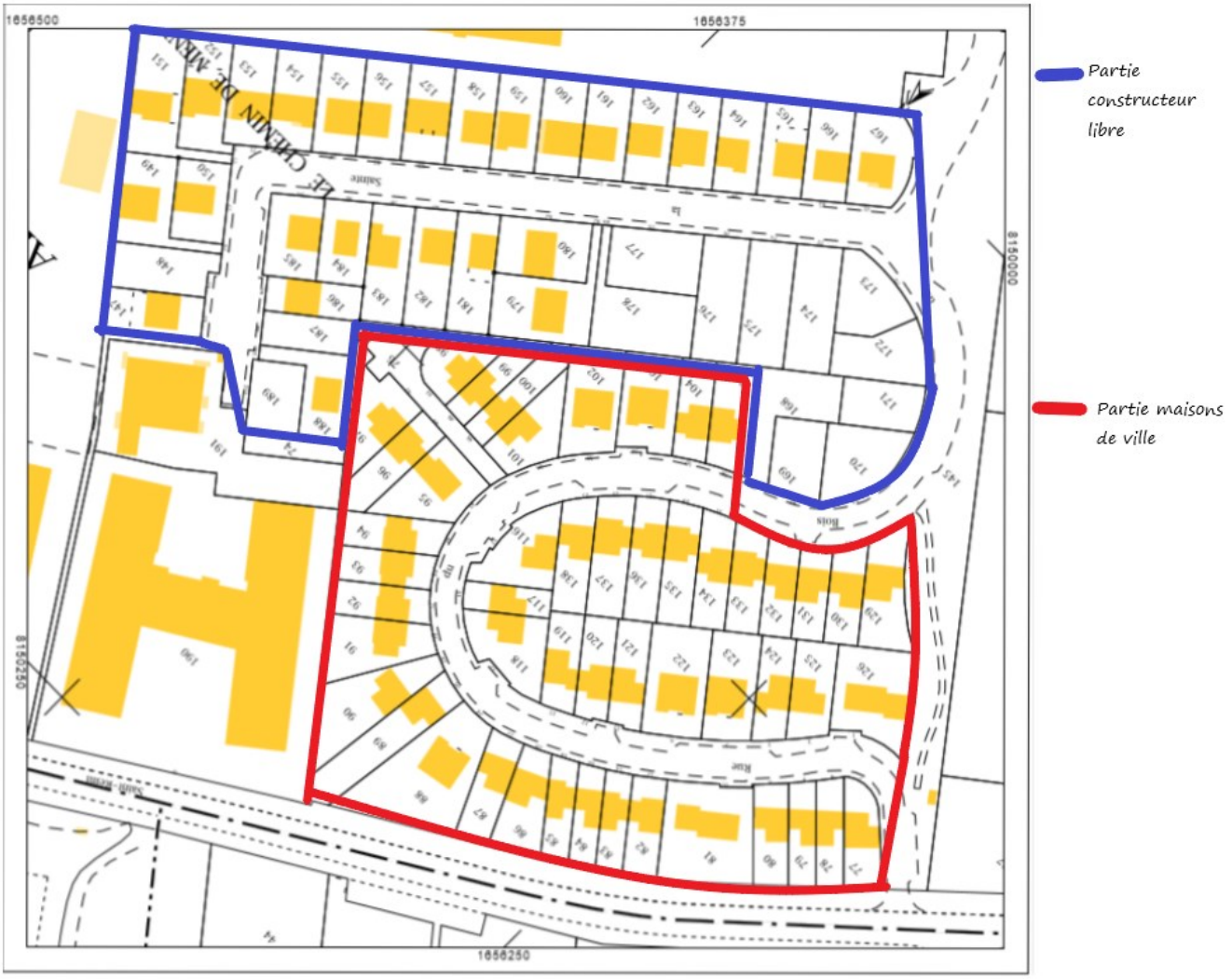
ANNEXE concernant les clôtures de la rue du Bois de la Sainte

Le lotissement situé rue du Bois de la Sainte est composé de deux entités :

- La première est constituée de maisons de ville ;
- La seconde est composée de pavillons individuels édifiés sur des terrains à bâtir « libre constructeur ».

Le quartier du Bois de la Sainte est situé en zone UBc du Plan Local d'Urbanisme.

Plan 1



Les clôtures de ce lotissement présenteront une simplicité d'aspect et devront répondre aux prescriptions suivantes :

Pour la partie « maisons de ville » (voir plan 1 en annexe) :

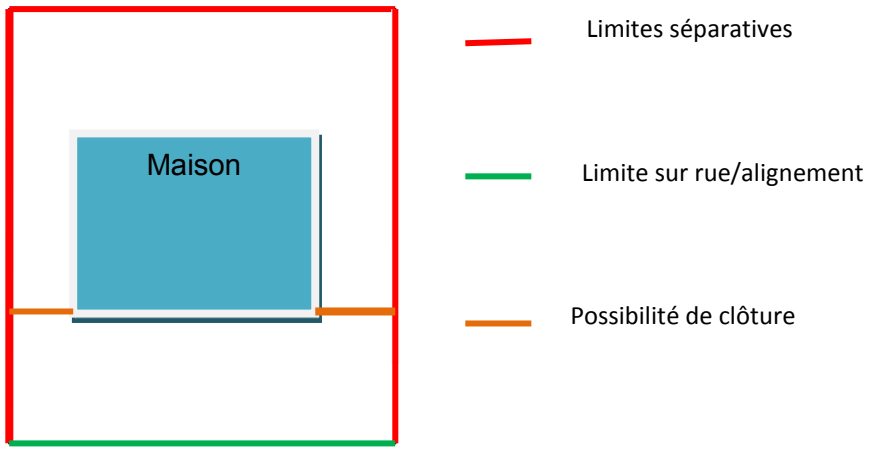
- **Clôture sur rue :**

Les clôtures et portail ou portillon à l'alignement sont interdites.

Les habitations doivent restées visibles depuis la rue desservant la façade principale.

Une haie végétale entretenue et d'une hauteur **maximale de 1 mètre** peut y être plantée.

Une clôture (avec ou sans portillon) pourra être créée dans la continuité de la façade principale de la construction et ce, jusqu'aux limites séparatives.



Rue du Bois de la Sainte

- **Clôture en limites séparatives :**

Elles présenteront une hauteur totale maximale de 1.80 mètre au niveau du terrain naturel. Elles seront composées d'un grillage souple ou rigide ou de panneaux composites, de couleur verte, grise ou brune.

Elles pourront être édifiées sur limite séparative ou en mitoyenneté.

Elles pourront être édifiées sur un soubassement de 0.40 mètre maximum. Ce soubassement devra être recouvert d'un enduit clair, dans les tons de blanc ou beige.

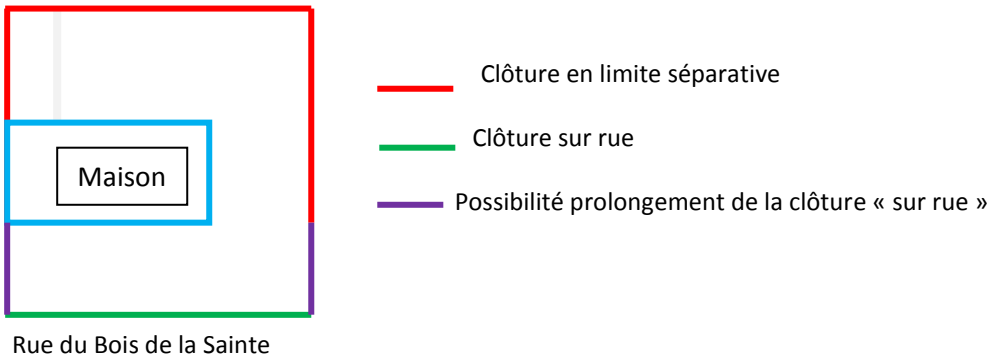
Les clôtures pourront être doublées d'un brise-vue ou de haies végétales d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. Les pieds des végétaux seront plantés à 50 cm minimum de la limite séparative et devront être entretenues régulièrement.

Pour la partie « maisons libre constructeur » (voir plan 1 en annexe) :

- **Clôture sur rue :**

Leur forme devra être conforme à l'un des modèles décrit dans le cahier des charges du 16 décembre 2014 (voir plan 2 en annexe).

Afin de respecter leur harmonie, elles pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives, et ceci jusqu'à la limite avant de la façade de la construction principale.



Elles auront d'une hauteur maçonnée maximale de 1.20 mètre. Elles seront obligatoirement recouvertes d'un enduit clair, dans les tons de blanc ou beige.

Les portails et portillons devront respecter les hauteurs maximales des clôtures, ainsi que les tons. Ils seront en bois ou aluminium.

- **Clôture en limites séparatives :**

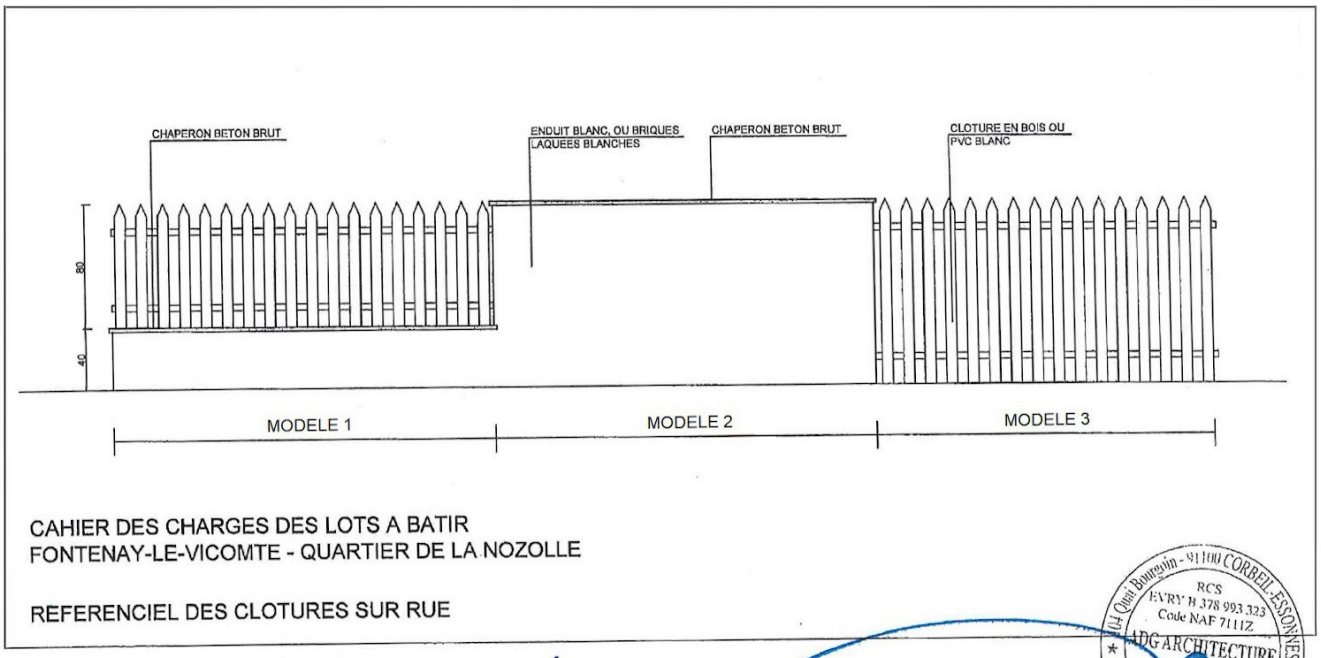
Elles présenteront une hauteur totale maximale de 1.80 mètre au niveau du terrain naturel. Elles seront composées d'un grillage souple ou rigide ou de panneaux composites, de couleur verte, grise ou brune.

Elles pourront être édifiées sur un soubassement de 0.40 mètre maximum par rapport au terrain naturel. Ce soubassement devra être recouvert d'un enduit clair, dans les tons de blanc ou beige.

Les clôtures pourront être doublées d'un brise-vue ou de haies végétales d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. Les pieds des végétaux seront plantés à 50 cm minimum de la limite séparative et devront être entretenues régulièrement.

Pour les lots dont l'une des limites séparatives est située à l'alignement de la rue du Bois de la Sainte, la clôture latérale pourra être édifiée dans le prolongement de la clôture sur rue (elle aura d'une hauteur maçonnée maximale de 1.20 mètre, sera obligatoirement recouverte d'un enduit clair, dans les tons de blanc ou beige).

La clôture pourra, sur sa partie haute, être surmontée d'un grillage souple ou rigide ou de panneaux composites, de couleur vert, gris ou brun, d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.



CAHIER DES CHARGES DES LOTS A BATIR
FONTENAY-LE-VICOMTE - QUARTIER DE LA NOZOLLE

REFERENCIEL DES CLOTURES SUR RUE

Pour le Président directeur général
et par délégation
Le directeur général adjoint
stratégie et Performance

Bastien DOLLA

16 DEC. 2014

LISTE D'ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Nous vous invitons vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.

✳ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc *(Sorbus aria)*
Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*
Bouleau pubescent (*Betula pubescens* ou *B. alba*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Charme *(Carpinus betulus)*
Châtaignier *(Castanea sativa)*
Chêne pubescent *(Quercus pubescens)*
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea* ou *Q. sessiliflora*)
Cormier *(Sorbus domestica)*
Erable plane *(Acer platanoïdes)*
Erable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier *(Prunus avium)*
Néflier *(Mespilus germanica)*
Noyer commun *(Juglans regia)*
Noyer noir (*Juglans nigra)*
Orme *(Umus resista* - variété résistante à la graphiose)
Poirier *(Pyrus pyraster ou P. communis)*
Pommier sauvage *(Malus sylvestris ou M. communis)*
Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*
Tremble *(Populus tremula)*
Sorbier des oiseleurs *(Sorbus ocuparia)*
Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora et platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (*Crataegus monogyna* et *C. laevigata*)
Cerisier de Sainte-Lucie *(Prunus mahaleb)*
Cognassier *(Cydonia vulgaris)*
Eglantier ou Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Noisetier (*Corylus avellana)*
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sureau (*Sambucus nigra*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)✳

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)✳
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*✳
Cassis *(Ribes nigrum)*
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)✳
Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)✳
Groseillier à maquereau *(Ribes uva-crispa)*
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)✳
Épine-vinette (*Berberis vulgaris)*
Viorne lantane/Viorne obier *(Viburnum lantana /opulus)*✳

Persistants et semi-persistants

Charmille (*Carpinus betulus*, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
Houx (*Ilex aquifolium*)✳, espèce de mi-ombre
Nerprun alaterne *(Rhamnus alaternus)*
Troène commun (*Ligustrum vulgare*, semi-persistant)✳
Genévrier commun (Juniperus communis)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (*Abelia x grandiflora*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Callicarpa *(Callicarpa bodinieri)*
Cistes *(Cistus)*
Cytise (*Laburnum anagyroides*)✳
Deutzia (*Deutzia*)
Escallonia (*Escallonia*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Laurier-tin (*Viburnum tinus*)✳
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Lilas de Californie, Céanothe *(Céanothus)*
Oranger du méxique *(Choisya ternata)*
Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
Potentille (*Potentilla fruticosa*)
Seringat (*Philadelphus*)
Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)
Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou
Berberis
Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
Eléagnus à feuillage panaché
Eucalyptus (*Eucalyptus*)
Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)
Houx / Ilex *(sauf Ilex aquifolium)*
Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)
Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
Thuya (*Thuja*)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* - variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante)✳
Clématite (*Clematis*)✳
Glycine (*Wisteria sinensis*)✳
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*)✳
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea)*
Saule à oreillettes *Salix aurita*
Saule à trois étamines *Salix triandra*
Saule fragile *Salix fragilis*
Saule pourpre *Salix purpurea* humides
Saule roux *Salix acuminata*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Tremble (*Populus tremula)*

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants *Carex pendula*
Carex cuivré *Carex cuprina*
Carex des marais *Carex acutiformis*
Carex des rives *Carex riparia*
Carex espacé *Carex remota*
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
Carex hérissé *Carex hirta*
Carex paniculé *Carex paniculata*
Carex raide *Carex elata*
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
Jonc épars *Juncus effusus*
Jonc glauque *Juncus inflexus*
Lycope d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
Menthe aquatique *Mentha aquatica*
Menthe des champs *Mentha arvensis*
Myosotis des marais *Myososti palustris*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux *Sparganium erectum*
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa)*
Bouleau verruqueux *(Betula verrucosa ou B.pendula)*
Merisier de sol acide *(Prunus avium)*
Aubépine (*Crataegus monogyna)*
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Bourdaine *(Frangula alnus)*
Genet *(Cytisus scoparius)*

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Néflier *(Mespilus germanica)*
Noisetier *(Corylus avellana)*
Saule marsault *(Salix caprea)*
Troène commun *(Ligustrum vulgare)*
Charmille *(Carpinus betulus)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguinea)*
Fusain d'Europe *(Euonymus europaeus)*
Viorne obier *(Viburnum opulus)*

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Viorne lantane *(Viburnum lantana)*
Amélanchier *(Amelanchier ovalis)*
Cornouiller male *(Cornus mas)*
Nerprun alaterne *(Rhamnus alaternus)*
Erable champêtre *(Acer campestre)*
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Lilas *(Syringa vulgaris)*
Merisier de sol calcaire *(Prunus avium)*

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive
Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)
Aucuba *(aucuba japonica)*
Bambous (*Phyllostachis*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)
Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
Erable negundo (*Acer negundo*)
Fusain du japon (*Euonymus japonicus*)
Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)
Genêt strié *(Cytisus striatus)*
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana)*
Laurier-cerise *(Prunus laurocerasus)*
Mahonia *(mahonia aquifolium)*
Mimosa *(Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A.retinodes)*
Mûrier blanc *(Morus alba)*
Pittosporum du Japon *(Pittosporum tobira)*
Pyracantha coccinea *(Pyracantha coccinea)*
Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Aquatique
Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)
Jacinthe d'eau *(Eichornia crassipes)*
Jonc grêle (*Juncus tenuis*)
Jussie (*Ludwigia grandiflora et L.peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea)*
Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
Papyrus *(Cyperus eragrostis et C. difformis)*
Petite lentille d'eau (*Lemna minutii et L. turionifera*)

Vivace, herbacée
Asters américains (*Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus*)
Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident (*Bidens frondosa et B. connata*)
Consoude hérissée ou rude *(Symphytum asperum)*
Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia)*
Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)
Onagre (*Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Orpin bâtard (*Sedum spirium*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renouée du Japon (*Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum*)
Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica)*
Sélaginelle de Krauss *(Selaginella kraussiona)*
Senecio (*Senecio angulatus, S. deltoideus)*
Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada (*Solidago candensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium)*
Véronique de Perse (*Veronica persica*)
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)
Xanthium strumarium *(Xanthium strumarium)*

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

Liste des plantations préconisées

en bordure de l'Essonne et de la Seine et de leurs affluents

Liste de ligneux pouvant être plantés en bordure des cours d'eau

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Humides
Bouleau pubescent	*Betula alba*	Frais à humides, plutôt acides
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Riches et frais
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	Frais à humides, basique à acide
Frêne élevé	*Fraxinus excelsior*	Frais à humides, terrains rudéralisés
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Riches et frais
Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	Riches et frais
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	Riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	*Populus tremula*	Frais
Saule blanc	*Salix alba*	Humides

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	Neutres à acides
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Tous types
Bourdaine	*Frangula alnus*	Humides, acides ou calcaires
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Calcaires et riches
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Riches en azote, neutres à calcaires
Groseillier rouge	*Ribes rubum*	Riches, frais à humides
Noisetier	*Corylus avellana*	Humus doux
Prunellier	*Prunus spinosa*	Tous types
Saule à oreillettes	*Salix aurita*	Humides
Saule à trois étamines	*Salix triandra*	Humides
Saule cendré	*Salix cinerea*	Humides
Saule des vanniers	*Salix vinimalis*	Humides
Saule fragile	*Salix fragilis*	Humides
Saule marsault	*Salix caprea*	Tous types
Saule pourpre	*Salix purpurea*	Humides
Saule roux	*Salix acuminata*	Humides
Sureau noir	*Sambuscus nigra*	Riches
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Frais à humides

Liste d'herbacées

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Frais
Brome stérile	*Bromus sterilis*	Tous types
Bugle rampant	*Ajuga reptans*	Tous types
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Humides
Cardère sauvage	*Dipsacum fullonum*	Riches, frais
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	Tous types
Digitale pourpre	*Digitalis perpurea*	Acides
Epilobe en épi	*Epilobium angustifolium*	Frais, silicieux
Pâturin commun	*Poa trivialis*	Frais
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Frais

Liste d'hélophytes

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Baldingère	*Phalaris arundinaceae*	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	*Bidens tripartita*	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	*Deschampsia cespitosa*	Haut de berge
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	*Carex pendula*	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	*Carex cuprina*	Tous secteurs en berge
Carex des marais	*Carex acutiformis*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	*Carex riparia*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	*Carex remota*	Secteurs mi-ombragé
Carex faux souchet	*Carex pseudocyperus*	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	*Carex hirta*	Haut de berge
Carex paniculé	*Carex paniculata*	Bas de berge
Carex raide	*Carex elata*	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	*Cirsium oleraceum*	Tous secteurs en berge
Epilobe hérissé	*Epilobium hirsutum*	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum*	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	*Festuca arundinacea*	Retrait de berge
Grand plantain d'eau	*Alisma plantago-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Iris faux acore	*Iris pseudacorus*	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	*Juncus articulatus*	Tous secteurs en berge

Jonc à tépales aigus	*Juncus acutiflorus*	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	*Juncus conglomeratus*	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	*Juncus bufonius*	Tous secteurs en berge
Jonc épars	*Juncus effusus*	Secteurs mi-ombragés
Jonc glauque	*Juncus inflexus*	Tous secteurs en berge
Lycope d'Europe	*Lycopus europaeus*	Bas de berge
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	*Typha angustifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	*Typha latifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	*Mentha suaveolens*	Haut de berge
Menthe aquatique	*Menthe aquatica*	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	*Mentha arvensis*	Haut de berge
Oseille maritime	*Rumex maritima*	Haut de berge, sols riches
Populage des marais	*Caltha palustris*	Secteurs ombragés
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	*Ranunculus sceleratus*	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	*Polygonum amphibium*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	*Rorippa amphibia*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	*Rorippa sylvestris*	Retrait de berge
Rorippe palustre	*Rorippa palustris*	Bas de berge
Roseau commun	*Phragmites australis*	Bas de berge
Rubanier rameux	*Sparganium erectum*	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	*Sagittaria sagittifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	*Eleocharis palustris*	Secteurs fréquemment immergés
Valériane officinale	*Valeriana officinalis*	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	*Alopecurus geniculatus*	Bas de berge

Créer les paysages d'aujourd'hui en respectant l'héritage du passé :
énergie solaire et patrimoine protégé

FNCCR
SERVICES PUBLICS LOCAUX DE L'ÉNERGIE, DE L'EAU, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES E-COMMUNICATIONS

territoire d'énergie

Energie solaire en toiture et protection du patrimoine

Commençons par une lapalissade : le solaire sur tous les bâtiments, c'est techniquement simple et économiquement rentable. Pourvu qu'on trouve les bonnes toitures et les bons professionnels, en suivant son installation, on arrive à de très bons résultats. L'un des éléments centraux réside dans la mobilisation de la toiture pour développer ses projets. Et dans de nombreux cas, on peut vite se situer à proximité de sites protégés ; l'objectif de ce guide est ainsi d'apporter aux porteurs de projet l'état des lieux des procédures pour permettre ce développement en mettant en avant des retours d'expérience inspirants.

La FNCCR, Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies, rassemble plus de 850 collectivités de tous types représentant 60 millions d'habitants et accompagne ses membres notamment dans les développements du solaire (photovoltaïque et thermique) sur les territoires. Dans ce cadre, outre les groupes de travail organisés tout au long de l'année pour accompagner la filière dans le partage des bonnes pratiques[1], la FNCCR a mobilisé son réseau d'adhérents pour contribuer efficacement au groupe de travail consacré au solaire et animé par le gouvernement. En particulier, la FNCCR y a porté efficacement la reconnaissance du solaire thermique en plus du solaire photovoltaïque, et s'est réjouie de voir de nombreuses mesures relayer les propositions portées par ses adhérents[2].

Une des mesures phare porte sur la nécessité de faciliter l'insertion des projets dans le patrimoine français et précise par ailleurs que « *L'acceptabilité sociale du déploiement à grande échelle des énergies renouvelables passe par la prise en compte des problématiques architecturales et paysagères. Cela constitue une opportunité pour le développement de solutions françaises innovantes, avec notamment des technologies mieux intégrées dans leur environnement immédiat, comme les tuiles photovoltaïques* »[3].

Dans ce contexte, il nous a paru important de récapituler le cadre juridique applicable actuellement : si le code de l'urbanisme distingue les panneaux solaires au sol de ceux placés sur des toitures, nous choisirons dans cette note de nous concentrer uniquement sur le deuxième cas. Cette publication vise par ailleurs à partager des retours d'expériences inspirants et dresser des propositions destinées à favoriser la bonne adéquation du solaire dans le patrimoine français. Nous en profitons pour remercier nos adhérents qui se sont mobilisés pour la relecture de ce document et leurs contributions qui nous ont servies d'illustrations tout au long de cette publication.

[1] Journée d'étude commune FNCCR/ENERPLAN sur le solaire thermique

[2] voir la liste de nos propositions et l'analyse des résultats

[3] Dossier de presse « mobilisation pour accélérer le déploiement de l'énergie solaire » - ministère de la transition écologique et solidaire

Table des matières

I. Cadre général de l'installation de panneaux solaires....3
1. Régime applicable....3
2. Procédure générale pour l'installation de panneaux solaires....5

II. Cas particulier d'installation de panneaux solaires situés dans des espaces protégés....6
1. Procédure pour l'installation de panneaux solaires dans des sites patrimoniaux remarquables et aux abords des monuments historiques....7
2. Procédure pour l'installation de panneaux solaires dans les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques....9
a. Les immeubles classés....10
b. Les immeubles inscrits....12

III. Caractéristiques techniques et intégration au bâti....14
1. Le choix des panneaux solaires : coût et rendement....14
2. Focus sur quelques retours d'expérience récents....16
a. Retour d'expérience du Syndicat Départemental d'Energie du Rhône (SYDER)....16
b. Médiathèque de St Symphorien....17
c. Ancien Presbytère de Chevrières (42) classé au titre des monuments historiques....17
d. Et d'autres exemples, au-delà du périmètre français des sites classés....18

IV. Les 11 propositions de la FNCCR pour favoriser le développement du solaire dans le patrimoine protégé....20
Favoriser la co-construction des projets....20
Valoriser financièrement l'intégration de panneaux solaires sur les monuments historiques, leurs abords et sites patrimoniaux remarquables....20
Simplifier les procédures de développement des projets....20

I. Cadre général de l'installation de panneaux solaires en toiture (hors patrimoine protégé)

1. Régime applicable

La pose de panneaux solaires sur les toitures relève de deux régimes distincts selon qu'il s'agit de :

- **Constructions existantes :** les travaux seront soumis au régime de la **déclaration préalable** en ce qu'ils ont « *pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant* »[4] .
- **Constructions nouvelles** : les travaux seront soumis au régime du **permis de construire**[5].

En toute hypothèse, toute personne physique ou morale souhaitant installer des panneaux solaires sur un toit doit **vérifier au préalable les modalités contenues dans le plan local d'urbanisme intercommunal** (PLUi) applicable sur le territoire où se situe le bâtiment.

Les **SCoT**, notamment via les documents d'orientations, cartographiques ou non, peuvent être amenés **à formuler des recommandations sur l'implantation des énergies renouvelables**. Il ne leur appartient cependant pas directement de déterminer avec précision l'implantation des équipements structurants du territoire.

Si un PLUi ne peut s'opposer à *« la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants ou de la partie d'immeuble concernée »*, il peut toutefois prescrire **certaines dispositions afin de garantir « *la bonne intégration architecturale* du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant »**[6].

Afin d'éviter la multiplication des démarches administratives lors de la construction d'un nouveau bâtiment, il convient **de faire apparaitre dans le permis de construire la pose de panneaux solaires.** En effet, la collectivité pourra ainsi se prononcer sur l'ensemble des constructions en une seule fois.

[4] Art. R.421-17 a) du code de l'urbanisme
[5] Art. R. 421-1 du code de l'urbanisme
[6] Art. L111-16 du code de l'urbanisme

A noter que depuis une ordonnance du 3 aout 2016[7] et son décret d'application du 22 août 2016[8], **les installations sur serre ou ombrières d'une puissance égale ou supérieure à 250kWc sont soumises à une évaluation environnementale** au cas par cas dans le cadre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

A titre informatif, les textes ne font **pas de différence entre l'énergie solaire photovoltaïque ou thermique**. Toutes les dispositions précitées s'appliquent indifféremment à ces deux sources d'énergie.

Le code de l'urbanisme définit les délais d'instruction de droit commun selon la nature des demandes de travaux[9] :

Nature	Délais
Déclaration préalable	1 mois
Permis de démolir et **permis de construire portant sur une maison individuelle** (à usage d'habitation)	2 mois
Permis d'aménager et **autres permis de construire**	3 mois

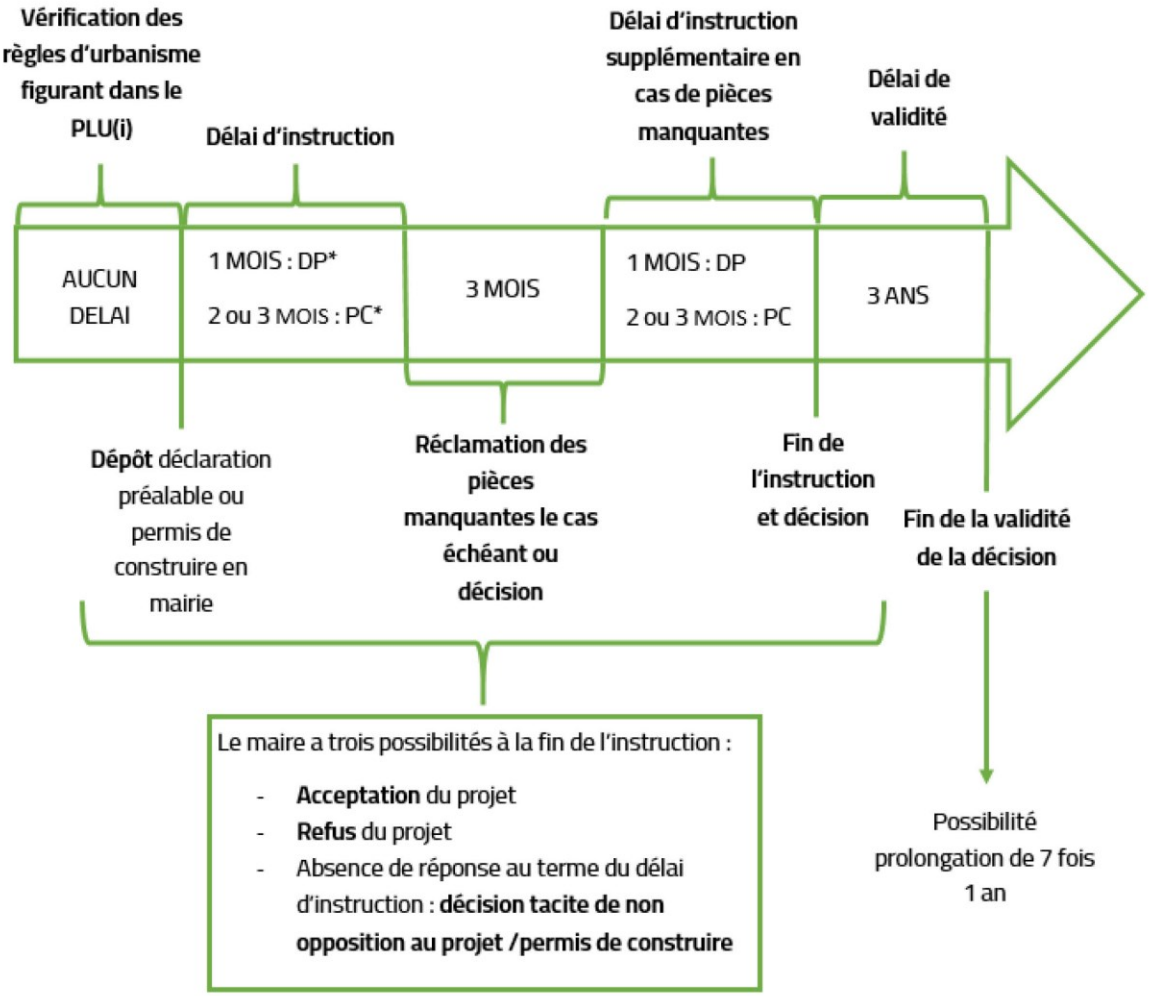
Le délai d'instruction court **à compter de la réception complète du dossier en mairie**[10].

A défaut de réponse dans le délai d'instruction déterminé, le silence gardé par le maire vaut, selon les cas, soit décision de non-opposition à la déclaration préalable soit permis de construire[11].

Le permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable **est valable pour trois ans**[12] avec une possibilité **de prorogation tous les ans dans la limite de dix ans pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une source d'énergies renouvelables**[13].

[7] Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
[8] Décret d'application du 11 août 2016 n°2016-1110 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
[9] Art. R*423-23 du code de l'urbanisme
[10] Art. R*423-19 du code de l'urbanisme
[11] Art. R*424-1 du code de l'urbanisme
[12] Art. R*424-17 du code de l'urbanisme
[13] Art. R*424-21 du code de l'urbanisme

2. Procédure générale pour l'installation de panneaux solaires en toiture



* PC : permis de construire
DP : déclaration préalable

II. Cas particulier d'installation de panneaux solaires sur toiture situés dans des espaces protégés

Les **espaces « protégés »** sont notamment :

- Les **sites patrimoniaux remarquables** que sont « *les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* »[14] ;

  Ces sites se substituent aux secteurs sauvegardés, aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

- Les **monuments historiques** et leurs **abords** (périmètre de protection adapté ou dans un rayon de 500 mètres) dont :

  - Les **immeubles inscrits**, c'est-à-dire ceux « *qui sans justifier d'une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un* ***intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation*** »[15]. Il s'agit souvent d'une étape avant le classement ;

  - Les **immeubles classés**, c'est-à-dire ceux « *dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire et de l'art, un* ***intérêt public*** »[16]. Il s'agit du plus haut niveau de protection.

Ces domaines sont soumis à une protection renforcée.

Pour savoir si vous êtes situé dans un espace protégé, il vous suffit **de consulter le PLUi applicable sur le territoire ou bien de vous adresser directement à votre mairie** (le cas échéant, au service en charge du patrimoine ou de l'urbanisme).

A noter que dans le cas particulier des sites patrimoniaux remarquables, un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine**[17] **(PVAP)** peut être directement annexé au PLU et doit être consulté lors d'éventuels travaux sur le patrimoine. Il contient des prescriptions sur la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes ainsi que des règles de conservation et de mise en valeur.

[14] Art. L.631-1 du code du patrimoine
[15] Art. L.621-25 du code du patrimoine
[16] Art. L.621-1 du code du patrimoine
[17] Article L631-4 du code du patrimoine

1. Procédure pour l'installation de panneaux solaires dans des sites patrimoniaux remarquables et aux abords des monuments historiques

L'installation de panneaux solaires dans des sites patrimoniaux remarquables ou aux abords de monuments historiques doit faire l'objet selon les cas :

- D'un **permis de construire** s'il s'agit d'une installation sur une **construction nouvelle**
- D'une **déclaration préalable** s'il s'agit d'une installation sur **une construction existante**.

La demande doit être faite auprès de la mairie. Conformément au code de l'urbanisme[18], le maire dispose **d'un délai dérogatoire au délai de droit commun** pour instruire les déclarations préalables et les permis de construire s'agissant des travaux dans des sites patrimoniaux remarquables et aux abords à compter de la réception du dossier complet :

- Deux mois pour la déclaration préalable (au lieu d'un mois)
- Trois mois pour le permis de construire portant sur une maison individuelle (au lieu de deux mois)
- Quatre mois pour le permis de construire (au lieu de trois mois)

A défaut de réponse du maire, son silence vaut acceptation.

Le permis de construire ou la non-opposition à la déclaration préalable tiennent lieu d'autorisation des travaux si l'architecte des bâtiments de France (ABF) a donné son accord sur ledit permis ou ladite déclaration préalable[19]. Ainsi le refus de l'ABF vaut refus d'autorisation des travaux.

Dans le cas où le projet est soumis à **un permis de construire, l'ABF doit donner son accord dans les deux mois**[20] tandis que pour une **déclaration préalable,** le délai est **porté à un mois**. La décision de l'ABF peut être assortie de prescriptions et se fera au cas par cas.

En cas de silence de sa part dans ces délais, **l'accord est réputé favorable**[21], sauf si le dossier transmis est incomplet[22].

- Apport de la loi ELAN (article 56) -

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 24 novembre 2018 vient apporter des précisions sur le régime des travaux dans les abords des monuments et dans les sites patrimoniaux remarquables.

En effet, le maire peut, s'il estime opportun, soumettre **un projet de décision à l'avis de l'ABF lequel devra émettre un avis consultatif sur le projet et pourra proposer des modifications le cas échéant**.

[18] Art. R 423-24 c) du code de l'urbanisme
[19] Articles L. 632-2 et L. 621-32 du code du patrimoine
[20] Art. R*423-67 du code de l'urbanisme
[21] Art. L 632-2 du code du patrimoine
[22] Conseil d'Etat 1ère sous-section, 16 avril 2012, n°350991

En cas de désaccord avec l'ABF sur le permis ou sur la déclaration préalable, le maire[23] ou le pétitionnaire[24] **saisit le préfet de région** qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

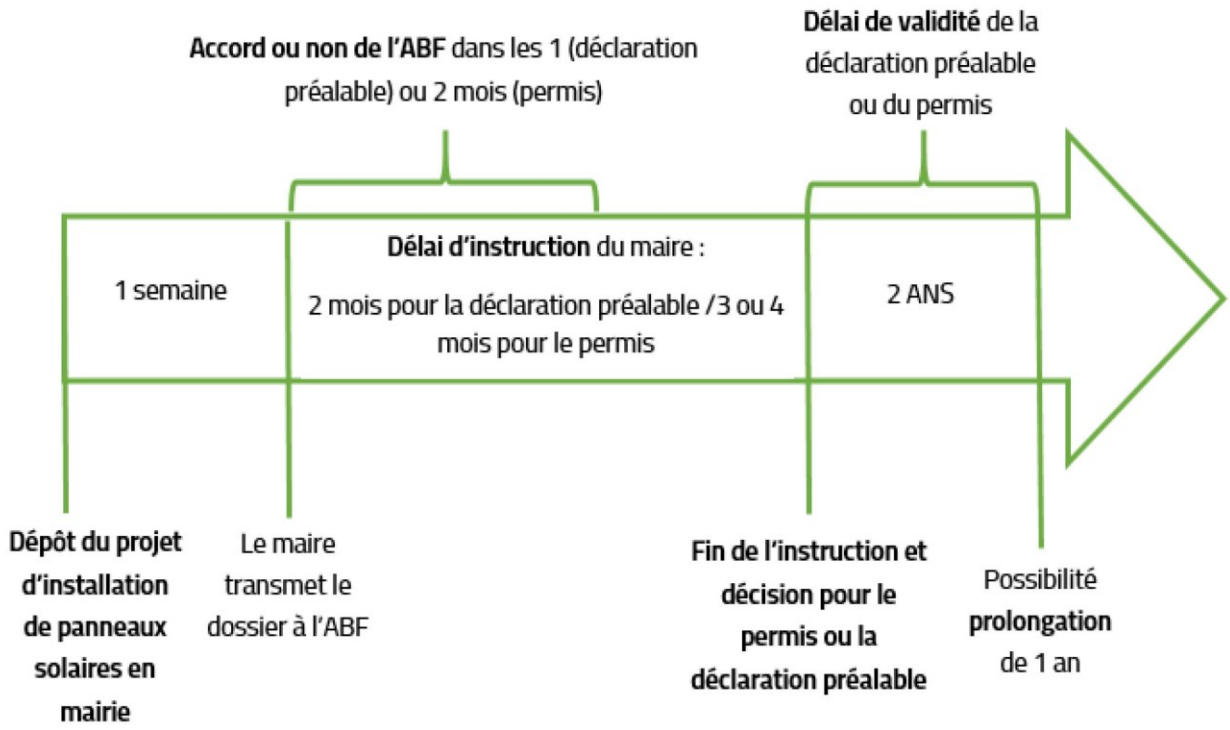
- Apport de la loi ELAN (article 56) -

Dans La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 24 novembre 2018, les dispositions portant sur le désaccord entre le maire et la décision de l'ABF ont été modifiées.

En effet, le préfet de région doit dorénavant statuer **en rendant une décision publique**.

En outre, le maire fournit son projet de décision lors de la saisie du préfet. **En cas de silence de ce dernier, il est réputé avoir donné son accord au projet de décision du maire.**

Présentation des délais pour la procédure :



[23] Art. R*423-68 du code de l'urbanisme
[24] Art. R*424-14 du code de l'urbanisme

Les ABF vont **privilégier des panneaux s'intégrant de la façon la plus discrète possible** dans le patrimoine, comme c'est le cas par exemple avec **les tuiles solaires**.

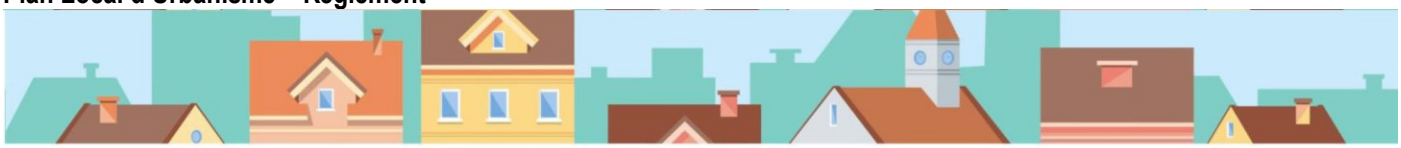
Exemple de tuiles solaires : Dans le Vatican, la salle Paul VI, à deux pas de la basilique Saint-Pierre, s'est vue équipée d'une toiture photovoltaïque.

Photographie : Libération, article Le Vatican se met au vert (2008)

M. Alain BRETESCHE, avocat et président de l'association Patrimoine-Environnement, a soutenu que « *[...] (des panneaux photovoltaïques) sur le monument même ? Non.* ***Mais sur les communs, les dépendances, les écuries, pourquoi pas*** *? Cela mérite réflexion, nous ne sommes pas dans la querelle idéologique. Nous pensons que le photovoltaïque peut faire beaucoup de progrès, il en a déjà fait énormément* ».

Installation solaire alimentant les besoins en énergie de l'Abbaye de Fontevraud (Maine-et-Loire), bâtiment classé.

Photographie : Rôle Energies, article Panneaux solaires et proximité de monuments historiques, c'est maintenant possible et plus simple ! (2018)



2. Procédure pour l'installation de panneaux solaires dans les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

a. Les immeubles inscrits

Tous les travaux sur les immeubles inscrits, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire, sont soumis à un permis de construire[25] peu importe leur ampleur.

L'installation de panneaux sur la toiture d'un immeuble inscrit est donc soumise à un permis de construire. A cet effet, **le demandeur devra aviser le service déconcentré chargé de l'architecture et du patrimoine de son intention de réaliser des travaux au moins 4 mois auparavant.** Ce service devra transmettre sans délai la déclaration de réaliser des travaux au préfet de région[26].

A compter de la réception de la déclaration, **le préfet à trois mois pour se prononcer sur le permis de construire**. Au-delà de ce délai et en cas de silence, **l'accord du préfet est réputé donné**[27].

Pour s'opposer aux travaux le préfet **doit engager la procédure de classement** avant la fin du délai de 4 mois[28].

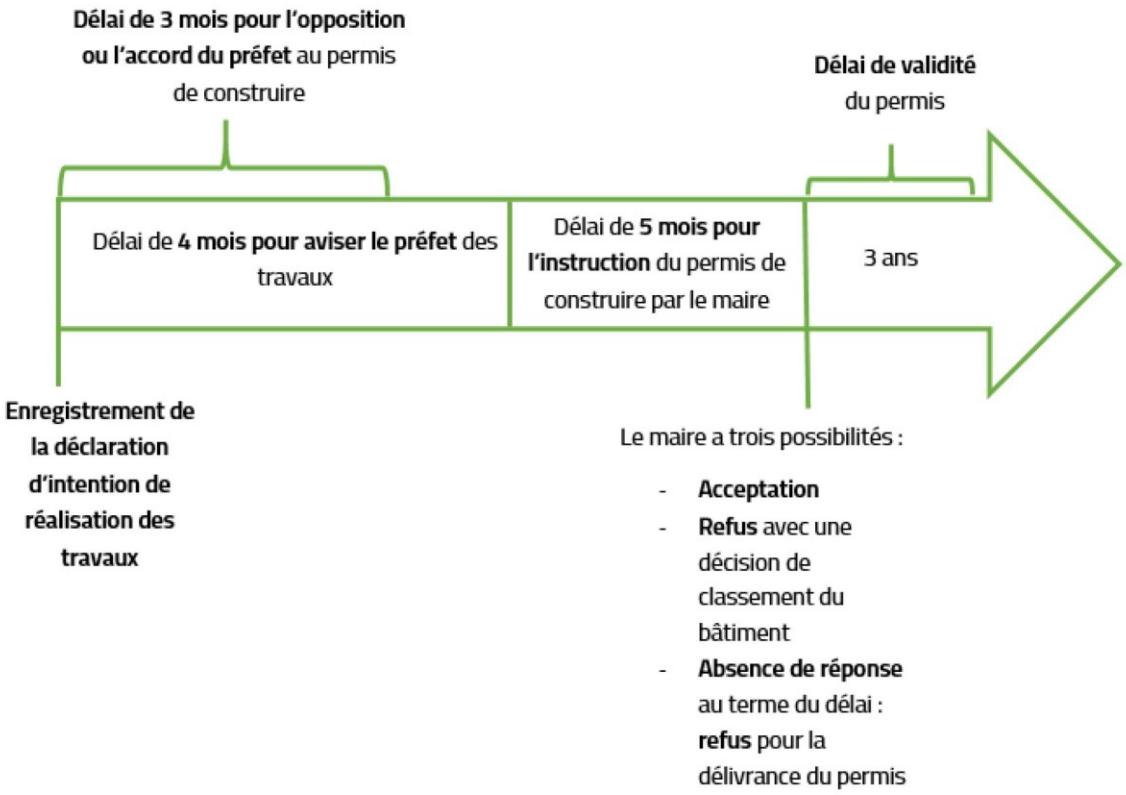
La décision du maire d'accorder ou non le permis de construire ne peut intervenir qu'**après l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques**[29], **c'est-à-dire le préfet**.

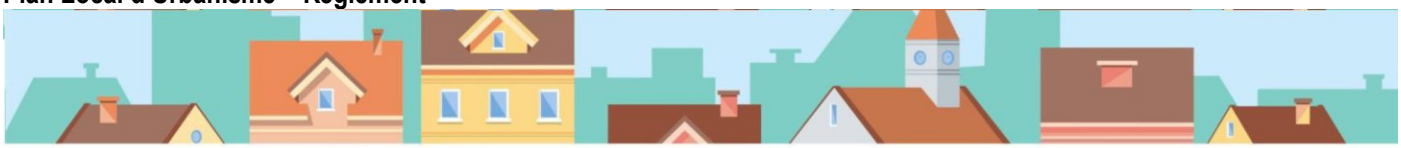
Le maire doit se prononcer dans un délai de 5 mois[30] à compter de l'accord express ou tacite du préfet. En **cas de silence, le permis de construire est rejeté**[31].

En outre, les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques[32].

[25] Art. *R421-16 du code de l'urbanisme
[26] Art. L.621-27 du code du patrimoine & R.621-60 du code du patrimoine
[27] Art. R*423-66 du code de l'urbanisme
[28] Art. R621-61 du code du patrimoine
[29] Articles L.621-27 du code du patrimoine
[30] Art. R*423-28 a) du code de l'urbanisme
[31] Art. R*424-2 c) du code de l'urbanisme
[32] Art. R.621-63 à R.621-68 du code du patrimoine

Présentation des délais pour la procédure :





b. Les immeubles classés

L'immeuble classé au titre des monuments historiques **ne peut subir aucune modification sans l'autorisation** du préfet de région[33].

Conformément au code du patrimoine, les travaux soumis à autorisation du préfet sont ceux de nature « ***soit à affecter la consistance ou l'aspect de la partie classée de l'immeuble, soit à compromette la conservation de cet immeuble*** ». **Dans ce cadre, les installations sur la toiture d'un immeuble classé sont expressément visées**[34].

L'installation de panneaux solaires sur la toiture d'un immeuble ou une partie d'immeuble classé au titre des monuments historiques sera donc soumise à **une autorisation préalable du préfet de région.**

Le propriétaire du bâtiment doit faire la demande d'autorisation **auprès du service déconcentré chargé de l'architecture et du patrimoine.** Ce service transmettra la demande sans délai au préfet de région ainsi qu'à l'autorité compétente pour statuer sur les permis de construire (le maire en règle générale) [35].

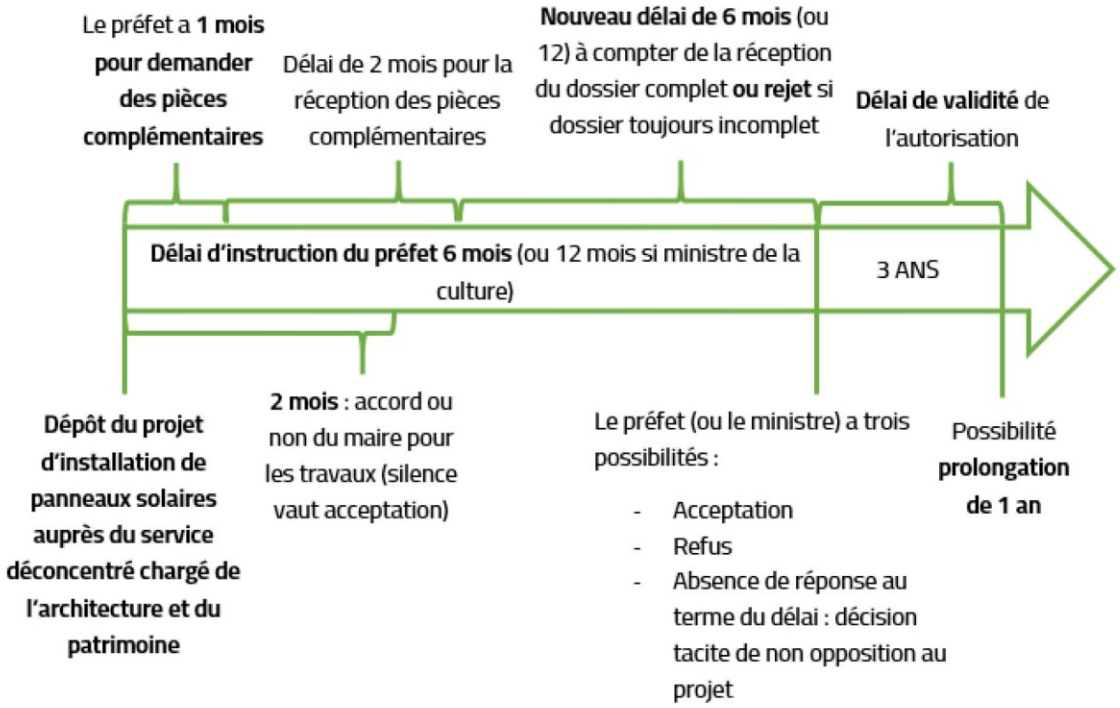
L'autorisation du préfet doit intervenir dans les 6 mois[36] **(12 mois si le ministre chargé de la culture évoque le dossier)** à compter de l'enregistrement du dossier complet. **A défaut de réponse, l'autorisation est réputée accordée**. La décision peut être assortie de prescriptions et de réserves.

Dans ce délai et à réception du dossier complet, **le maire a deux mois pour donner son accord au préfet** pour les travaux sur l'immeuble classé. **A défaut de réponse, son accord est réputé donné**.

L'autorisation du préfet **dispense de permis de construire ou de déclaration préalable,** à condition que le maire ait donné son accord en amont[37]. Ces travaux devront s'exécuter sous le contrôle scientifique et technique du service des monuments historiques[38].

[33] Art. L 621-9 du code du patrimoine
[34] Art. R 621-11 6° du code du patrimoine
[35] Art. R 621-12 du code du patrimoine
[36] Art. R.621-13 du code du patrimoine
[37] Art. L 425-5 du code de l'urbanisme
[38] Art. R 621-29 du code du patrimoine

Présentation des délais pour la procédure :



↳ Pour plus d'informations : Le site service-public sur « *les travaux sur un monument historique ou aux abords d'un monument historique* »

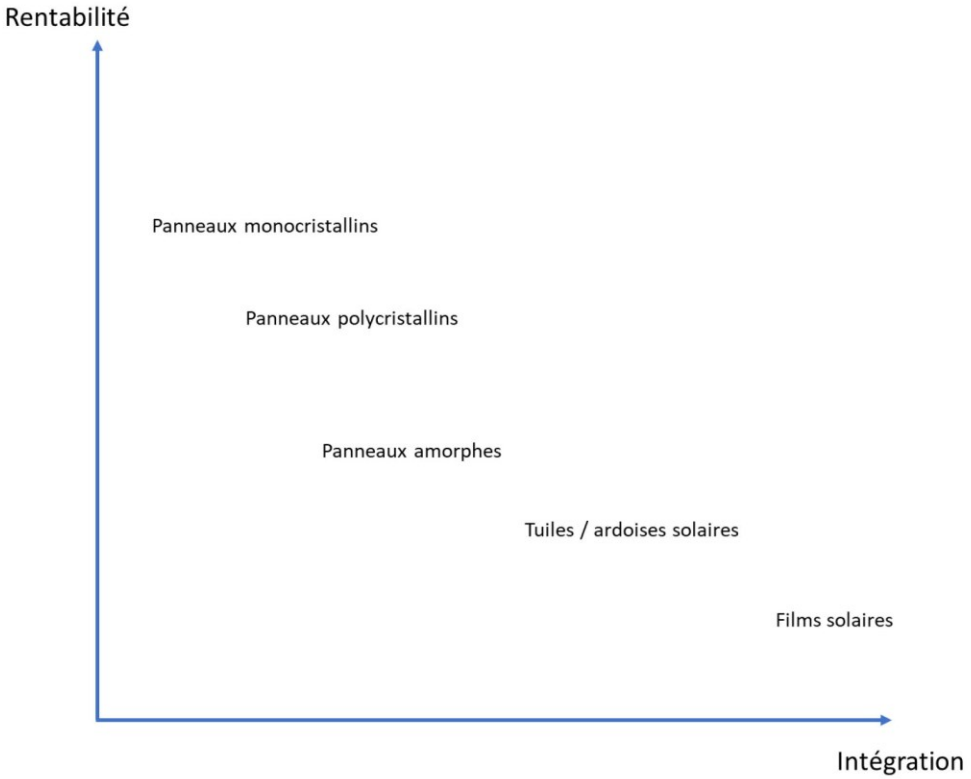
III. Caractéristiques techniques et intégration au bâti

L'installation de panneaux et capteurs solaires peut être considéré comme une atteinte au patrimoine historique et esthétique, dans le cadre d'une zone protégée.

Plusieurs solutions techniques existent pour la production d'énergie solaire afin d'adapter les panneaux solaires à la situation. Il convient de distinguer les solutions relevant de la production photovoltaïque de celles relevant du solaire thermique.

1. Le choix des panneaux solaires : coût et rendement

Les rendements, coûts d'investissement et le potentiel d'acceptabilité de l'intégration attendus influenceront le choix entre les différentes solutions, comme présenté sur le schéma ci-dessous :



Les différentes caractéristiques des principaux panneaux photovoltaïques sont les suivantes :

- **Les panneaux monocristallins** (gris / noir / bleu), disposent du rendement le plus important du marché (allant jusqu'à 20%) avec un investissement moyen (de 2 à 4 €/Wc). Les développeurs choisissent le plus souvent cette solution (avec les panneaux polycristallins). Néanmoins, un problème d'acceptabilité peut subsister par rapport à l'intégration dans le bâti, aux abords des bâtiments inscrits et classés au patrimoine. Les panneaux monocristallins, du fait d'une surface

occupée importante sur les toitures et de leur couleur, renforcent l'idée d'une intégration difficile sur les bâtiments.

- **Les panneaux polycristallins** (bleu) ont un rendement relativement similaire à la première solution. Si on exclue les panneaux « amorphes », peu utilisables pour les installations en toiture, les coûts d'investissement des panneaux polycristallins sont les plus bas du marché pour des rendements supérieurs à 10% (de 1 à 3 €/Wc).

- Les **panneaux colorés** (proposés par exemple par la société Française E-color+) présentent un surcoût de 10 à 15% par rapport à un panneau polycristallin mais sont généralement mieux acceptés, du fait de leur capacité à s'adapter aux couleurs des toitures en place. En dépit de cet avantage, l'offre des constructeurs est relativement faible sur ce type de panneaux. En outre, le risque lié au remplacement des panneaux est important puisqu'il est difficile de s'assurer de l'existence d'une solution de remplacement à horizon 10-15 ans ;

- **Les panneaux amorphes** ont le coût d'investissement le plus bas du marché (de 1 à 2€/Wc), avec un rendement tournant autour de 5%. Grâce à leur petite taille et à leur souplesse, ces panneaux peuvent être installés dans différents cadres, notamment sur des toitures non planes. Cependant du fait de leurs faibles rendements, ils sont peu utilisés en pratique ;

- **Les tuiles et ardoises solaires** (proposées par exemple par la société Française Imerys) proposent un rendement légèrement inférieur à 10%, mais avec des coûts d'investissement pouvant être 4 fois supérieurs aux coûts usuels des panneaux photovoltaïques (de 5 à 10 €/Wc). Celles-ci ont l'avantage de s'intégrer plus facilement au paysage, mais représentent des surcoûts en termes d'installations électriques, ainsi que des contraintes sur la surface de couverture de la toiture. Il peut en effet être imposé la couverture de 100% de la toiture par cette solution afin de garantir une incorporation complète des panneaux solaires dans la zone protégée. La couverture devra donc se faire aussi sur les zones avec un rendement faible, réduisant la rentabilité de l'installation ;

- Enfin, **les films et les revêtements photovoltaïques** (proposés par exemple par le groupe français ARMOR, avec le produit ASCA) sont des solutions relativement jeunes, mais qui pourraient facilement s'intégrer dans l'architecture moderne avec par exemple une installation sur les fenêtres. Son rendement est actuellement relativement faible (autour de 6 à 7%), pour des coûts d'installation que la filière espère pouvoir proposer aux alentours de 6€/Wc.

Au vu des coûts d'installation encore relativement importants, le choix d'une installation plus couteuse dans le cas d'un espace protégé ou bien avec un moins bon rendement, impose un calcul de rentabilité financière sur plus de 20 ans. Le choix du panneau solaire dépendra aussi de l'endroit où se situe le bâtiment puisque dans des zones protégées, l'incorporation a la toiture est un critère primordial.

Concernant les installations solaires thermiques, bien que les indicateurs utilisés soient différents de ceux du photovoltaïque, l'investissement est moindre (autour de 1K€/m²), avec un rendement 1,2 à 3 fois supérieur au rendement du photovoltaïque.

Les tuiles solaires thermiques (proposées par exemple par la société IMERYS) ne représentent pas un surcoût substantiel par rapport aux panneaux solaires thermiques. La filière des tuiles solaire dispose cependant d'un historique compliqué, lié à des défauts de conception, impactant l'étanchéité du bâti.

Les tuiles solaires (thermique et photovoltaïque) jouent en intégralité le rôle de toiture : elles accomplissent en tout point le rôle des tuiles classiques. Par conséquent, lors d'une rénovation complète de toiture, installer des tuiles solaires permet d'économiser le coût de la rénovation de toiture, si on compare à une opération de rénovation puis installation de panneaux solaires.

2. Focus sur quelques retours d'expérience récents

a. Retour d'expérience du Syndicat Départemental d'Energie du Rhône (SYDER)

Le SYDER est sollicité par ses adhérents pour la réalisation d'installations photovoltaïques sur leur territoire. L'objectif est de créer une dynamique locale pour la production d'énergie issue du photovoltaïque, tout en impactant visuellement le moins possible les citoyens.

Le syndicat mutualise les réalisations, afin que les installations rentables permettent d'équilibrer le bilan avec les installations peu ou moins rentables. A ce titre et dans le cadre de leur développement, le SYDER a travaillé sur plusieurs projets de bâtiments en lien avec les espaces protégés.

Dans le cadre général, les panneaux monocristallins sont privilégiés par le SYDER, malgré un léger surcoût d'investissement considérant une bonne intégration de ceux-ci sur le bâti. La solution de tuiles photovoltaïques a été étudiée, mais le surcoût d'investissement était pour le moment trop important pour obtenir une rentabilité économique sur l'installation.

b. Médiathèque de St Symphorien

Pour ce site, l'ABF a demandé la réalisation d'une toiture intégrale en photovoltaïque, sans tuile apparente. Cette demande allait à l'encontre du Service d'Incendie (SDMIS) qui préconisait la réalisation d'un chemin de marche en périphérie des panneaux pour l'intervention des pompiers.
Suite à une visite du site, l'ABF, a entendu l'argument du SDMIS et a accepté de réduire la couverture du toit. La puissance de l'installation a ainsi été diminuée pour respecter cette préconisation.

La médiathèque est aux abords de l'église Collégiale de Saint-Symphorien-Sur-Coise, bâtiment classé au titre des monuments historiques.

c. Ancien Presbytère de Chevrières (42) classé au titre des monuments historiques

Sur ce site une installation de 9kWc (60m²) pouvait être implantée sur une toiture relativement petite. L'ABF préconisait de laisser 3 rangées de tuiles tout autour du champ photovoltaïque afin de limiter la surface. La puissance de l'installation, diminuée par deux par cette préconisation, ne permettait pas d'assurer une rentabilité correcte du projet du fait de coûts d'exploitation liés à la surveillance à distance de l'installation, nécessitant un revenu minimum.

Après de multiples tentatives, l'ABF n'a jamais répondu favorablement et le projet a finalement été abandonné.

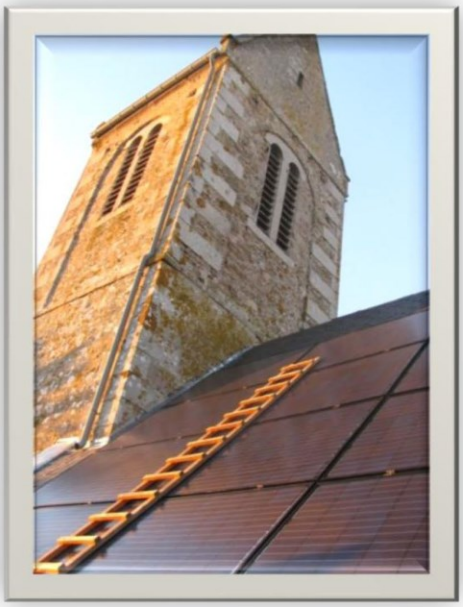
d. Et d'autres exemples, au-delà du périmètre français des sites classés

La mise en place de panneaux aux abords des sites historiques, non directement sur les bâtiments centraux mais dans sa proximité, comme à l'abbaye de Fontevraud (Maine-et-Loire)[39] où les panneaux ne sont pas visibles depuis l'abbaye :

On trouve également des réalisations s'insérant avec le patrimoine, comme pour l'église de Manspach (68, photo de couverture de ce guide), l'église de Malaunay (image en haut à droite), l'église de Le Chefresne (Manche, image de gauche), l'église de Saint-Pierre à Salem-Neufrach en Allemagne (image en bas à gauche) ou l'église de Laufon en Suisse (image en bas à droite), définie comme un « bâtiment protégé sensible » dans la législation suisse.

[39] Source de l'image : http://www.role-energies.fr/energie-solaire-et-monuments-historiques/

Par ailleurs, de nombreuses réalisations ont eu lieu dans d'autres pays, en particulier en Belgique où des règles de protection du patrimoine existent, dans une logique d'économie gagnante bénéficiant à la réhabilitation des toitures, particulièrement coûteuses.



IV. Les 11 propositions de la FNCCR pour favoriser le développement du solaire dans le patrimoine protégé

Favoriser la co-construction des projets

1. Mettre en place une **consultation en amont du dépôt de demande d'avis des ABF**, à l'image de la procédure de demande de certificat de projet mise en place dans le cadre de l'autorisation environnementale unique
2. Mettre en place un **conseil national permettant l'échange de compétences et avis entre les professionnels du solaire, les collectivités et les ABF** sur la thématique du solaire et des sites patrimoniaux protégés
3. **Créer un label « patrimoine énergie » ou « patrimoine vert »et disposer d'une publication annuelle** des installations solaires mises en place sur du patrimoine classé
4. Construire un **cahier des charges type, co-validé par les développeurs publics et privés des projets et les ABF** sur les règles et spécifications techniques d'intégration des panneaux solaires
5. Mettre en place une **obligation d'étude de faisabilité d'intégration du solaire lors d'une réhabilitation d'un bâtiment classé/inscrit**, à l'instar de celle relative au potentiel de développement des énergies renouvelables dans le cadre des actions ou des opérations d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale (article L.300-1 du code de l'urbanisme)

Valoriser financièrement l'intégration de panneaux solaires sur les monuments historiques, leurs abords et sites patrimoniaux remarquables

6. **Favoriser les projets d'autoconsommation solaire** sur les bâtiments classés/inscrits et dans les sites patrimoniaux remarquables en les **exonérant de CSPE**
7. Apporter un **taux bonifié au tarif d'achat pour les projets qui feront appel au crowdfunding** dans les bâtiments classés
8. Apporter un **bonus supplémentaire dans les aides ADEME ou dans le tarif d'achat** lorsque celui-ci se fait sur un monument classé/inscrit ou situé dans un site patrimonial remarquable
9. Mettre en place un **appel à projets de développement R&D pour favoriser le développement d'un ingénierie et produits français** pour les installations solaires intégrées aux bâtiments classés/inscrits ou située dans un site patrimonial remarquable

Simplifier les procédures de développement des projets

10. Favoriser la **mise en place de panneaux solaires dans les bâtiments annexes** liés au bâtiment central : les communs, les écuries, bâtiments secondaires…
11. Créer une **procédure spécifique et simplifiée pour le photovoltaïque pour les sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques dans le code du patrimoine** (réduction des délais de procédure, assouplir les règles lorsqu'il n'y a aucune visibilité pour les touristes ou les habitants…)

09/2016

VOTRE CONTACT

Guillaume PERRIN
tél : 01 40 62 16 30
email : g.perrin@fnccr.asso.fr
@chaleur_FNCCR

www.fnccr.asso.fr

FNCCR
SERVICES PUBLICS LOCAUX DE L'ÉNERGIE, DE L'EAU, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES E-COMMUNICATIONS

Suivez-nous sur twitter :
@fnccr

20 boulevard de Latour-Maubourg - 75007 Paris - Tél : 01 40 62 16 40