

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## *La Chapelle-la-Reine*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 décembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
14 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



1441 entreprises, rue Marchaisart 77280 ECUILLIS  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax : 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan .....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	2
Article 3	- Division du territoire en zone <i>et documents annexes</i> .....	2
Article 4	- Adaptations mineures <i>et dérogations</i> .....	4
Article 5	- Reconstruction à l'identique .....	5
Article 6	- Desserte des véhicules incendie .....	5

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA .....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB .....	18
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC .....	28
<i>Chapitre IV</i>	<i>- Dispositions applicables à la zone UE .....</i>	<i>39</i>
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UR .....	44
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UX .....	48

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU .....	57
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A .....	67
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N .....	74
<b>DEFINITIONS et annexes</b>	.....	79

\*

\*                      \*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles *L.151-8 à L.151-42 et R.151-30 à R.151-50 du code de l'urbanisme*.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CHAPELLE-LA-REINE.

**Article L112-4** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article L111-1** : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

**Article R111-1** – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

10 Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

20 Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> **Article L151-41** Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

**Article L151-43** : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L152-7** : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

*Art. R. 151-51* – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

*Art. R. 151-52* – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;

7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8o Les zones d'aménagement concerté ;

9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

*Art. R. 151-53* – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

**3 -** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA           référéncée au plan par l'indice UA
- la zone UB           référéncée au plan par l'indice UB
- la zone UC           référéncée au plan par l'indice UC
- la zone UE           référéncée au plan par l'indice UE
- la zone UR           référéncée au plan par l'indice UR
- la zone UX           référéncée au plan par l'indice UX

**4 -** Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU       *référéncée au plan par l'indice AU*
- la zone A           *référéncée au plan par l'indice A*
- la zone N           *référéncée au plan par l'indice N*

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Article L152-3 :** Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

**Article L152-4 :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

**Article L111-15** : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **ARTICLE 6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

*Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes

- Zone UA : centre traditionnel du village.
- Zone UB : zone correspondant aux logements collectifs
- Zone UC : zone à dominante pavillonnaire et hameaux
- Zone UE : zone des équipements collectifs
- Zone UR : emprise de l'autoroute A6
- Zone UX : zone d'activités économiques

\*

\* \*

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre de l'agglomération. Cette zone présente un caractère dense, les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle comprend également des activités, des commerces et des services.

Les dispositions du règlement permettent de préserver les caractéristiques de cette zone, *tout en permettant son évolution et la diversification comme le renforcement de ses fonctions urbaines.*

La zone UA comporte trois secteurs :

- le secteur UAa : centre ancien du bourg,
- le secteur UAb : le hameau de Butteaux,
- le secteur UAc : le hameau de Bessonville.

*L'objectif du règlement est aussi de préserver l'identité rurale du village, façades remarquables (pierre apparente ou enduits), église, presbytère, maison des sœurs, gare, murs de clôture en pierre, bâtiments annexes. Ainsi que les alignements d'arbres, arbres remarquables isolés, conservation des variétés, mares, vestiges souterrains, puits et citernes, espaces boisés classés, parc « Prompsy ».*

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

*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.*

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*

*Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.*

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

*Industrie,*

*Entrepôt,*

*Bureau,*

*Centres de congrès et d'exposition.*

- *NOTA BENE : Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de services, industriel, d'entrepôts, de restauration sont dorénavant autorisées sans condition de surface de plancher, raison pour laquelle elles figurent ci-dessus.*

\*

\* \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, rus, mares, fossés et des zones humides.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *Les constructions nouvelles à usage agricole.*
- *En application des dispositions de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*
  - *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
  - *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,*

*mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles*

édictees par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les nuisances (*bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse*) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

*Place de la République, le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de services en logement est interdit.*

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.<sup>2</sup>**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

---

<sup>2</sup> Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Combles, sous-sol non compris, et 11 mètres au faîtage.

- Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

*Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Nonobstant les dispositions indiquées ci-dessus, la transformation de bâtiments en logements implantés au-delà de la bande des 20 mètres à la date d'approbation du P.L.U sera admise.

*Cette bande est portée à 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies dans les secteurs UAb et UAc.*

*Au delà de cette bande constructible, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Les constructions à usage exclusif d'activité professionnelle sont aussi autorisées.*

- Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que par rapport aux autres limites. La marge de reculement définie ci-dessous devra être observée :

#### LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement entre la construction et la limite parcellaire doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie *présentant une surface globale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade*,

*Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 2,50 mètres.*

- Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, il sera imposé une distance *au moins* égale à la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres.

- *Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).*

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

#### **ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

#### 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

#### 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation *doivent comporter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.*

Les toitures des constructions existantes et leurs extensions futures ne sont pas soumises à cette règle. Les extensions devront être réalisées *suivant les caractéristiques de l'existant.*

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension, ou si elles sont végétalisées ou posées sur une construction de plain-pied.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton brun vieilli (*tuile en matériaux d'aspect terre cuite plate 16 x 24 ou 17 x 27 ou mécanique, taille maximale 22/m2*). En cas de réaménagement de bâtiment existant ou d'extension, les toitures devront être réalisées en harmonie avec l'existant. *L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.*

*En cas de réaménagement ou d'extension, les constructions respecteront ces prescriptions, sauf impossibilité technique justifiable.*

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

*S'agissant d'annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.*

*La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.*

*L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :*

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8 m x 1 m),
- soit par des ouvertures en pignon.

*Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.*

*L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.*

#### Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.*

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

#### Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs en maçonnerie pleine, ainsi que de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un muret surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, claustra ou balustrade.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres sur les limites séparatives et 1,70 mètre sur rue, portails non compris. La réfection à l'identique est autorisée.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de

constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

#### Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article UA.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.*

*Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas autorisé d'installation nouvelle ou changement de destination.*

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée.*

*Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement couvertes OU NON par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*La surface affectée au stationnement doit être égale à :*

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

Constructions à usage commercial :

*En dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est demandée.*

*Au-delà de 50 mètres carrés de surface de plancher, il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

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

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour *sans marche arrière*. *En outre un emplacement réservé à l'implantation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu à l'accès de la voirie publique*

- *Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

• Voirie :

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*

#### **ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 - Alimentation en eau potable

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

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées :

Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, *s'il est autorisé*, pourra être soumis à *des conditions particulières et notamment* à un prétraitement.

*Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.*

### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

## 3 – Autres réseaux :

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique *et numérique* intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique *et numérique* devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques *compétents*.

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine située au centre de l'agglomération.

Elle correspond à l'emprise d'un ensemble de constructions collectives et d'équipements publics.

*Cette zone a fait l'objet d'un plan de masse dont les différentes caractéristiques sont précisées sur le document graphique n° 3.4.*

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.  
Cinéma.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :*

*Bureaux  
Centres de congrès et d'exposition.*

\*

\* \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*
  - *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
  - *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,*

*mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

### **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions doit être conforme à celle des bâtiments figurant sur le plan de masse.

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales sont celles figurées au plan de masse de la zone, confer document graphique n° 3.4.

*Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter conformément au plan de masse de la zone, confer document graphique n° 3.4.

- Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions doivent s'implanter conformément au plan de masse de la zone, conférer document graphique n° 3.4.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments d'habitation édifiés sur un même terrain doit être conforme aux implantations figurant sur le plan de masse de la zone, conférer document graphique n° 3.4.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

## **ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension, *ou si elles sont végétalisées ou posées sur une construction de plain pied.*

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton brun vieilli (*tuile en matériaux d'aspect terre cuite plate 16 x 24 ou 17 x 27 ou mécanique, taille maximale 22/m2*). En cas de réaménagement de bâtiment existant ou d'extension, les toitures devront être réalisées en harmonie avec l'existant. *L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.*

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

*S'agissant d'annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.*

*L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.*

#### Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.*

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

#### Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage *immédiat*.

*Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs en maçonnerie pleine, ainsi que de haies vives **d'essences locales** doublées ou non d'un muret surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, claustra ou balustrade.*

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres sur les limites séparatives et 1,70 mètre sur rue, portails non compris. La réfection à l'identique est autorisée.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

#### Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

*Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

*Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés avec des essences locales.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article UB.8 ci-dessous.*

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.*

*Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas autorisé d'installation nouvelle ou changement de destination.*

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement couvertes OU NON par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*La surface affectée au stationnement doit être égale à :*

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

Constructions à usage commercial :

*En dessous de 50 mètres carrés de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est demandée.*

*Au-delà de 50 mètres carrés de surface de plancher, il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### • Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

#### • Voirie :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Collecte des déchets : Un emplacement réservé à l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu en entrée de la voie de desserte

### **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

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

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées :

Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

##### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

### 3 – Autres réseaux :

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique *et numérique* devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques *compétents*.

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

\*

\*            \*

## TITRE II

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu dense d'habitat individuel discontinu qui s'est développée sous forme d'urbanisation diffuse et de lotissements.

Elle regroupe des parties de la zone où la morphologie du parcellaire présente les caractéristiques particulières qu'il convient de préserver. Il s'agit notamment des terrains en bordure du Chemin de Ronde au Nord-Ouest du centre.

Les dispositions du règlement permettent d'assurer l'intégration de nouvelles constructions.

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*
- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*
- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.  
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.  
Equipements sportifs.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :*  
*Bureaux.*

\*

\* \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions à usage industriel.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :
  - en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- L'aménagement et l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du *P.L.U.* qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement.
- La réfection de bâtiments agricoles sur l'emprise du bâtiment existant.

### **ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Une majoration du volume constructible sera autorisée, dans la limite de 20%, conditionnée au caractère social de l'habitation.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières, afin d'assurer une bonne harmonie architecturale de l'ensemble.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillies sur la toiture.

- *La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux, soit R + Combles, sous-sol non compris, et 11 mètres au faitage, ou R + 1, sous-sol non compris et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat.*

- *Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.*

*Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Cette distance pourra être portée à 10 mètres en bordure de la RD 152. Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être admise lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine et implantée à l'alignement,

Le long des segments de voies indiqués au plan de zonage suivant la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, mesurés par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

*Au delà de cette bande constructible, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, ainsi que les piscines sans limitation de surface.*

- *Dans l'ensemble de la zone* les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
  - *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement entre la construction et la limite parcellaire, doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie *présentant une surface globale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade*,

*Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 2,50 mètres.*

- Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre cinquante par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, il sera imposé une distance égale à la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à **6 mètres**.

- *Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).*
- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.

## **ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

<i>En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.</i>
---

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation *doivent comporter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.*

Les toitures des constructions existantes et leurs extensions futures ne sont pas soumises à cette règle. Les extensions devront être réalisées néanmoins en harmonie avec l'existant.

*Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension, ou si elles sont végétalisées ou posées sur une construction de plain pied.*

*Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton brun vieilli (tuile en terre cuite plate 16 x 24 ou 17 x 27 ou mécanique, taille maximale 22/m<sup>2</sup>). En cas de réaménagement de bâtiment existant ou*

*d'extension, les toitures devront être réalisées en harmonie avec l'existant. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.*

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

*S'agissant d'annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.*

*La ligne principale de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.*

*L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :*

- *soit par des ouvertures en lucarnes,*
- *soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m),*
- *soit par des ouvertures en pignon.*

*Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.*

*L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.*

#### *Parements extérieurs :*

*Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.*

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

#### *Clôtures :*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs en maçonnerie pleine, ainsi que de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un muret surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, claustra ou balustrade.*

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres sur les limites séparatives et 1,70 mètre sur rue, portails non compris. La réfection à l'identique est autorisée.

*Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.*

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

Dispositions diverses :

*Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.*

*Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

*Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

**4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

**4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

**5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

**5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article UC.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Principes :

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation *et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.*

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.151.33 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres

- *dégagement* : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- *deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;*
- *au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux est incluse à celle d'une habitation existante ou projetée, *ou si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

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

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour *sans marche arrière*.

- *Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

• Voirie :

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*

*Quand elles sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, ces conditions représentent des principes d'aménagement opposables.*

- *Collecte des déchets : Un emplacement réservé à l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu en entrée de la voie de desserte*

## **ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées :

Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, *s'il est autorisé*, pourra être soumis à *des conditions particulières et notamment* à un prétraitement.

*Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.*

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

**3 – Autres réseaux :**

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique *et numérique* intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique *et numérique* devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques *compétents*.

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

\*

\*            \*

**TITRE I**

**CHAPITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

- *Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.*

*La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.*

*Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1.1 - Sont interdites :**

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.1.2 ci-dessous sont interdites.*

- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

- *Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, socio-culturels, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.*

- *Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.*

- *Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.*

### **ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

• *Il n'est pas fixé de règle.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- *Il n'est pas fixé de règle*

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- *Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre cinquante par rapport à cette limite.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- *Il n'est pas fixé de règle*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- *Il n'est pas fixé de règle*

## **ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

*L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.*

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

## **ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.*

*Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.*

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article E.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT**

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

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du*

*trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation représentent des principes d'aménagement opposables.*

## **ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.*

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

*Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

*Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.*

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

### **3 – Autres réseaux :**

*Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.*

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

**TITRE II**

**CHAPITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone constituée par les emprises des infrastructures autoroutières de l'autoroute A6, de caractère inter-régional.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UR.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UR.1.2.1 ci-dessous sont interdites.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

• L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

• *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*

- *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
- *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,*

*mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service public routier.

### **ARTICLE UR.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UR.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Il n'est pas fixé de règle

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UR.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UR.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

### **5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.**

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR.6 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UR.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\*            \*

## TITRE II

### CHAPITRE VI

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de deux zones d'activités situées au Nord de l'agglomération.

L'emprise de ces zones permettant de nouvelles implantations, sa vocation doit être préservée.

Ce secteur est en partie concerné par une « **zone d'éloignement forfaitaire minimal** » et une « **zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres** », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « habitation » : hébergement.*
- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*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.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*

*Industrie.*

*Entrepôts.*

*Bureaux.*

*Centres de congrès et d'exposition.*

\*

\*       \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Les stockages d'ordures ménagères, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *En outre, dans la « zone d'éloignement forfaitaire minimal » liée aux silos, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumise à autorisation compatibles avec cet environnement.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*
  - *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
  - *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,**mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*
- *Dans la « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres » liée aux silos, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression, phénomène pouvant être engendré par les activités de la société TBG.*
- *Les dépôts extérieurs de matériaux sont autorisés s'ils bénéficient d'une insertion paysagère assurée par des écrans visuels qualitatifs.*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.*

- Les constructions et installations liées *ou nécessaire* au stockage de produits agricoles.
- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'activités, industrielle ou artisanale.
- Les installations classées à condition que les nuisances (*bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse*) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

### **ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir *du point le plus haut* du sol naturel *situé dans l'emprise de la construction* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

*Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Il n'est pas fixé de règle.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### Toitures :

*Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.*

*Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant.*

#### Parements extérieurs :

*Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.*

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

#### Clôtures :

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classe ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

### Dispositions diverses :

*L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.*

*Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs.

Les plantations ne doivent pas être systématiquement conçues sous forme de haies mais, en s'appuyant de manière générale sur les essences et les motifs paysagers typiques du territoire communal (bosquets, haies bocagères hautes, etc.), ces espaces doivent permettre une bonne insertion de tout projet et limiter son impact visuel depuis les axes structurants bordiers.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces affectés au stationnement devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article UX.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Toutefois, des aires de stationnement mutualisées entre différentes activités pourront être mises en place.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- *longueur* : 5 mètres
- *largeur* : 2,3 mètres
- *dégagement* : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.*

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*La surface affectée au stationnement doit être égale à :*

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

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

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans marche arrière.*

- *Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

• Voirie :

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*

Chaque activité fera son affaire de l'élimination de ses déchets.

## **ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées :

Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, *s'il est autorisé*, pourra être soumis à *des conditions particulières et notamment* à un prétraitement.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques ou industriels est recommandé.

### 3 – Autres réseaux :

*Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et numérique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.*

*Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et numérique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.*

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

#### **ET AUX ZONES NATURELLES**

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :
  - *Zone 1AU :*        *zone à urbaniser*
  - *Zone A :*         *zone naturelle agricole*
  - *Zone N :*         *zone naturelle protégée.*

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous la forme d'opérations d'ensembles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

*Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.*

*Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 81 et suivantes).*

*Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».*

*Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :*

- *gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,*
- *favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,*
- *optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.*

Ce secteur est en partie concerné par une « **zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres** », liée à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Restauration.*

*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*

*Hébergement hôtelier et touristique.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*

*Bureau.*

\*

\* \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les constructions à usage d'exploitation forestière.*
- *Les constructions à usage de :*
  - Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.*
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
  - Artisanat et commerce de détail.*
  - Commerce de gros.*
  - Cinéma.*
  - Industrie,*
  - Entrepôt,*
  - Centres de congrès et d'exposition.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *Dans la « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres » liée aux silos, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression, phénomène pouvant être engendré par les activités de la société TBG.*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ainsi que les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :**

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- Les lotissements et les ensembles de constructions groupés à usage principal d'habitations, à condition que chaque opération concerne une superficie d'un seul tenant au moins égale à 1 hectare et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur.

#### **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.  
*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif.*

##### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) *et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillies sur la toiture.*

- *La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Combles, sous-sol non compris, et 11 mètres au faitage.*
- *Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.*

*Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article 1AU.1 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter *soit au ras de l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie *présentant une surface globale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade,*

*Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 2,50 mètres.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, il sera imposé une distance égale à la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 6 mètres.

- *Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).*

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

## 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation *doivent comporter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.*

*Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension, oui elles sont végétalisées ou posées sur une construction de plain pied.*

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton brun vieilli (*tuile en terre cuite plate 16 x 24 ou 17 x 27 ou mécanique, taille maximale 22/m<sup>2</sup>*). En cas de réaménagement de bâtiment existant ou d'extension, les toitures devront être refaites à l'identique. *L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.*

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

*S'agissant d'annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.*

*La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.*

*L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :*

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m),
- soit par des ouvertures en pignon.

*Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.*

*L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.*

### Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.*

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

### Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs en maçonnerie pleine, ainsi que de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un muret surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, claustra ou balustrade.*

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres sur les limites séparatives et 1,70 mètre sur rue, portails non compris. La réfection à l'identique est autorisée.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

#### Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

*Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

*Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 40 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.3.3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article 1AU.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.151.33 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

## 2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

### Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.*

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

Constructions à usage commercial :

*Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Accès :

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

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

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans marche arrière.*

- *Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

• Voirie :

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*

*Quand elles sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, ces conditions représentent des principes d'aménagement opposables.*

- *Collecte des déchets : Un emplacement réservé à l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu en entrée de la ou des voies de desserte*

#### **ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

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

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées :

*Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.*

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

*Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.*

*Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.*

*Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.*

### b) Eaux pluviales :

*Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.*

*Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.*

*L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.*

*Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.*

## 3 – Autres réseaux :

*Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et numérique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.*

*Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et numérique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.*

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible *avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.*

*Au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiées, qui présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.*

Cette zone est en partie concernée par une « **zone d'éloignement forfaitaire minimal** » et une « **zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres** », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

*Elle comporte un secteur Ac, correspondant à un périmètre d'exploitation de carrières.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdits :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2 sont interdites, *et notamment :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.*
- *De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).*
- *Toute construction est interdite dans les « cônes de vue à préserver » identifiés au plan de zonage.*
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*
- *En outre, dans la « zone d'éloignement forfaitaire minimal » liée aux silos, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumise à autorisation compatibles avec cet environnement.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*
  - *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
  - *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,**mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *Dans la « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres » liée aux silos, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression, phénomène pouvant être engendré par les activités de la société TBG.*

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies (sauf dans la bande de 50 mètres de protection de lisière de forêt) :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, et que leur distance par rapport au périmètre du bourg de la Chapelle-la-Reine soit inférieure à 200 mètres.*

- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- A titre exceptionnel, les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'il est démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans le bourg, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- En outre, dans le secteur Ac :
  - *L'ouverture de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.*

*De façon générale, pour l'ouverture de nouvelles carrières, les modalités d'exploitation et de remise en état des sols privilégient une réutilisation du territoire exploité proche de son état initial. La remise en état après exploitation pourra s'accompagner de la création de bassins de retenue prévus par les études préalables. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'évacuation des eaux de ruissellement.*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.*

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

La hauteur de façade des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne devra pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
  - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;*
  - *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

*Toutefois les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 152 et de la RD 36, de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6.*

*Cette interdiction ne s'applique pas (article L111-7 du code de l'urbanisme) :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article A.8 ci-dessous.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les clôtures seront végétalisées, composées d'essences locales.*

## **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

6.1- Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

*Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

*Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.*

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

### Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé est interdite.*

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

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

## **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par branchement au réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes.*

*En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.*

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

### **3 – Autres réseaux :**

*Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.*

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

**TITRE II**

**CHAPITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de préserver de toute nouvelle forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère historique des éléments qui la composent.*

*Cette zone comporte deux sous-secteurs :*

- *un sous-secteur Ne, dédié à accueillir des équipements sportifs de plein air, qui ne remettent pas en cause la perméabilité du terrain,*
- *un sous-secteur Nj, dédié à la protection des fonds de jardins.*

*L'aménagement du secteur Ne devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdites :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2 sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
  
- De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
  
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).
  
- Toute construction est interdite dans les « cônes de vue à préserver » identifiés au plan de zonage.
  
- En outre, dans le secteur Ne, sont interdites toutes les occupations pouvant comporter une imperméabilisation ou une dégradation du sol.

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée.

Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies (sauf dans la bande de 50 mètres de protection de lisière de forêt et sauf en secteur Ne et Nj) :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).
  
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  
- A titre exceptionnel, les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'il est démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans le village, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

Dans le sous-secteur Ne :

- Sont admis les équipements sportifs légers, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la perméabilité naturelle du sol.

Dans le sous-secteur Nj :

- Sont admis les abris de jardin construits, dans la limite d'un abri de jardin par propriété bâtie existante à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'ils présentent moins de 15 mètres carrés d'emprise au sol par construction.

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*Dans le sous-secteur Nj : la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres.*

**3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

*Toutefois les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 152 et de la RD 36, de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6.*

*Cette interdiction ne s'applique pas (article L111-7 du code de l'urbanisme) :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.*

**3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Il n'est pas fixé de règle.

**3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

### **ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.*

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

#### Dans le sous-secteur Ne :

- *Les aménagements seront accompagnés, aux abords de la zone, par la plantation d'une haie champêtre, telle qu'elle est définie dans les OAP du secteur.*

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est possible de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Définition abrogée par la loi n° 1014-366 du 24 mars 2014.*

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 - EMPRISE AU SOL

*Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

-----

ANNEXE  
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE  
P.L.U.  
-----

Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

\*

\* \*

## **PARTICIPATIONS**

### **ARTICLE L332-6**

*Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :*

*1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;*

*4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;*

*5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.*

### **ARTICLE L.332-6-1**

*Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :*

*1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé*

*2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;*

### **ARTICLE L.332-8**

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

### **ARTICLE L.332-9**

*Abrogé.*

### **ARTICLE L. 332-11-1**

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à

prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la

commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\* \* \*

## **LA TAXE D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE L331-1**

*En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.*

*La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.*

### **ARTICLE L331-2**

*La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :*

*1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;*

*3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.*

*La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.*

*Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.*

*Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.*

### **ARTICLE L331-5**

*Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.*

### **ARTICLE L331-6**

*Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.*

*Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.*

*Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de*

construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

#### Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

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 :

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *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 ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *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 ;*
- 7° *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 ;*
- 8° *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. »*

\*

\*            \*

### Typologie de Lucarnes recommandées par le PNR

Les lucarnes jouent un rôle important dans la composition générale d'un bâti tant par leurs volumes que par leur rôle.

- **Les formes :**

Dans le Gâtinais il existe trois formes de lucarnes traditionnelles :

- Lucarne à bâtière : sont à deux versants. Elles disposent d'un pignon. Elles doivent être enduites à l'identique des murs.
- Lucarne croupe (capucine) : sont à trois versants.
- Lucarne rampante (toit à un pan). Il est néanmoins important d'être vigilant à sa dimension qui ne doit pas être disproportionnée.



Lucarne en bâtière



Lucarne croupe



Lucarne rampante

- **Implantation :**

Les lucarnes peuvent être :

- implantées sur un versant de la toiture. En général de petite taille.
- engagées dans le mur. En général de plus grande taille.

S'il n'y a qu'une lucarne, elle peut être placée dissymétriquement sur le toit. Si elles sont nombreuses, elles doivent être ordonnancées (au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée ou réparties symétriquement) de taille identique.

**A retenir :**

La lucarne à croupe et à bâtière est à privilégier. Elle doit allier de bonnes proportions, une dimension modeste et placée au droit d'une ouverture de façade. Elle est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

D'une manière générale, une lucarne ne doit pas dépasser 120 cm de large, avec une ouverture de 80 cm de largeur maximale.

# La Chapelle la Reine

## RECOMMANDATIONS

À CIEL OUVERT  
BENOIST GARNERO & CLAIRE LAUBIE - PAYSAGISTES DPLG  
10, RUE SAINT-GERMAIN - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS  
T/ 01 48 76 43 26 - F/ 01 48 76 17 93

ALL WRITE  
BERNADETTE CANARD - URBANISTE  
17, RUE DE LA COMÈTE - 75007 PARIS  
T/ 01 53 59 83 83

KEROZENE  
ÉRIC RICHARD - ARCHITECTE DPLG  
52, RUE DE LA REPUBLIQUE - BP 18 78101 SAINT-GERMAIN- EN-LAYE  
T/ 01 30 87 07 06 - F/ 01 34 51 19 91

DOMINIQUE FEUILLAS - INGENIEUR-ÉCOLOGUE  
CHEMIN DU PORT AUX PAVEURS - 91450 ÉTIOLES  
T/ 01 60 75 24 78 - F/ 01 60 75 60 87



Le village de la Chapelle-la-Reine est organisé en une douzaine de secteurs aux caractères marqués et dont plusieurs ont la qualité de véritables quartiers clairement identifiés dans leur morphologie et leur architecture. On citera ;

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 01 LE VIEUX BOURG       | 06 LES ARRONDEAUX   |
| 02 LA GARE              | 07 LE TERTRE        |
| 03 L'ANCIEN CLOS        | 08 LES VIGNESCHAMPS |
| 04 LE BAS D'URY         | 09 LA PLAINE        |
| 05 LE CENTRE COMMERCIAL | 10 LE FAUBOURG      |

Les recommandations seront associées à ces différents secteurs afin de permettre un meilleur repérage et afin d'isoler des priorités, éventuellement les urgences que les recommandations visent à traiter. Ces recommandations architecturales sont classées suivant thématiques majeures, elles-même décomposées en sous-chapitres, à savoir ;

#### SAUVEGARDE DU VIEUX BOURG

*PRÉSERVATIONS DES FRONTS BÂTIS*  
*LES MURS DE CLÔTURE*  
*PROTECTION PATRIMONIALE*

#### HABITAT COLLECTIF

#### HABITAT PAVILLONNAIRE

#### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

*IMPLANTATIONS*  
*VOLUMES ET GABARITS*  
*OCCULATIONS*  
*PERCEMENTS*  
*MATÉRIAUX, COULEURS*  
*MODÉNATURES, ORNEMENTS*

#### ARCHITECTURE INDUSTRIELLE

#### BATIMENTS AGRICOLES



La-Chapelle-la-Reine, secteurs aux caractères identifiés.

**Préservation des fronts bâtis.**

L'imbrication des constructions sur des îlots parfois peu importants, la liaison des constructions entre-elles par accolements mitoyens ou par le truchement de murs de maçonneries aveugles ont permis la constitution de véritables fronts bâtis sur rue.

D'une façon assez courante, les constructions, agglomérées sur la périphérie des parcelles ainsi dégagées, s'ouvrent de façon privilégiée sur l'intérieur de la propriété, offrant à la vue du public des façades peu percées et très minérales.

Cette pétrification systématique des limites parcellaires, notamment sur le domaine public, est incontestablement un caractère remarquable de l'architecture du vieux bourg.



Carrefour RN152/RD16, bordé de linéaires bâtis ininterrompus.

**RISQUES ET TENDANCES**

Echancrure du front bâti

La disparition par ruine ou démolition de certains édifices construits en limite sur rue, murs de clôture ou bâtiments, crée des discontinuités et des béances dans le front bâti constitué. Quelques exemples de rupture du front bâtis sont déjà visibles sur le village.

**RECOMMANDATIONS**

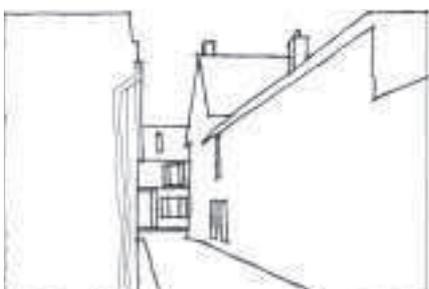
Plusieurs actions d'ordre réglementaire peuvent être envisagées afin de lutter contre la disparition de la continuité bâtie sur les secteurs les plus sensibles du centre bourg ;

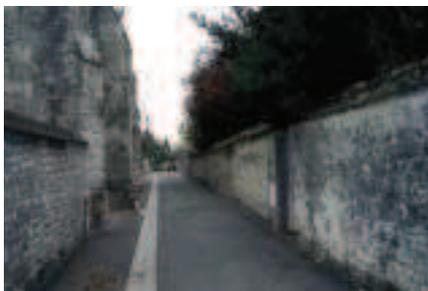
- Chaque architecture sera considérée comme élément d'une entité plus grande constituée par le front bâti continu sur rue. Chaque modification sera envisagée en fonction de son impact sur la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La démolition de toute ou partie d'édifice sur rue sera soumise à autorisation. Cette autorisation sera conditionnée à la construction, au même emplacement, d'un édifice nouveau (mur de clôture maçonné ou bâtiment)
- Les modifications apportées aux murs de clôture respecteront les recommandations architecturales données page 29.

Lorsque la béance existe, un action visera à la reconstitution de la continuité bâtie.

- Tout nouveau permis de construire accordé sur une parcelle ouverte sera conditionné à l'édification d'une clôture opaque, de préférence maçonnée ou (et) à la construction de bâtiments en limite sur rue. Ces constructions nouvelles respecteront les recommandations architecturales.

Des implantations en limite sur rue, la création d'un tissu serré (Rue des Sœurs).





## Les murs de clôture.

Éléments remarquables du centre bourg, les murs de clôture maçonnés contribuent de façon très forte, voire essentielle, à la cohérence et à l'homogénéité du bâti qu'ils fédèrent.

Les murs de clôture précèdent le plus souvent la construction des bâtiments par l'enclos des parcelles d'emprise. A la suite, les constructions s'adosent sur ces murs puis se développent sur la périphérie de la parcelle.

Les murs d'enclos ou les murs de clôture, constituent de véritables édifices dont la qualité tient pour une grande part à leur rôle dans l'organisation spatiale et architecturale du village et à leur systématisation suivant des modes constructifs parfois très élaborés.

### RISQUES ET TENDANCES

#### Abandon et ruine

Le risque le plus important rencontré pour les murs de clôture est le manque d'entretien de ces ouvrages, puis leur ruine. Les dimensions parfois très importantes de certains de ces édifices, leurs techniques de construction traditionnelles en maçonneries de pierre, exacerbent ce risque, le coût d'entretien et de rénovation de ces ouvrages étant lourd.

#### Démolition

La ruine conduit à la disparition de ces ouvrages. Ces disparitions sont définitives, le coût d'une reconstruction ne pouvant plus être assumé.

Les murs d'enceinte répondent à des usages et des habitudes parfois obsolètes. La tendance à la démolition pure et simple de ces éléments architecturaux pour des raisons de commodité est une réalité. Plusieurs cas de démolition sont identifiés sur la commune.

### RECOMMANDATIONS

#### Ruine des constructions

Plusieurs actions peuvent être envisagées afin d'enrayer les phénomènes de dégradation déjà perceptibles sur de nombreux murs de clôture ;

- L'incitation aux procédures d'accompagnement et d'aide à l'amélioration du patrimoine bâtie; OGAF, subventions ANAH etc...
- L'incitation à l'entretien régulier des ouvrages et notamment des menus ouvrages de couronnement dont la dégradation est la source la plus fréquente de désordre et de ruine, par infiltration, des œuvres vives des murs de clôture.
- L'obligation d'entretien et d'intervention quand le mur présente un risque de renversement ou de chute de matériaux, par exemple.

#### Démolitions

La démolition des murs de clôture fera l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir ne sera accordé que dans la mesure où une construction neuve, par exemple, viendra s'implanter sur la limite parcellaire matérialisée par le mur destiné à être abattu (pétrification des limites).

Des solutions alternatives à la stricte démolition de l'ouvrage seront recherchées :

- ouvertures ponctuelles (effets de murs bahut)
- préservation des effets de soubassement,



La permanence des murs de clôture (Rue du Chemin de Ronde).

Les modifications apportées aux murs de clôture feront l'objet d'un contrôle attentif. Les autorisations de travaux seront conditionnées par le respect de règles essentielles.

D'une façon générale, les modifications apportées aux murs de clôture les prescriptions architecturales données page 29.

**Protection patrimoniale.**

Le vieux bourg, fixé dans un équilibre bâti déjà ancien, possède une qualité architecturale et urbaine incontestable.

L'organisation des constructions les unes par rapport aux autres sur des parcelles à partir desquelles elles sont souvent distribuées, la constitution presque systématique de fronts bâtis imperméables à la vue et entre lesquels le réseau des rues et des sentes circule, confèrent à l'ensemble une qualité patrimoniale, qu'il convient de préserver.

**RISQUES ET TENDANCES**

Cet ensemble architectural est fragile du fait d'un dispositif bâti imbriqué et resserré. Son étendue, importante, l'expose à terme à des évolutions inéluctables qui, si elles ne sont pas encadrées, porteront atteinte à l'intégrité de l'ensemble constitué par le vieux bourg.

Les altérations portées aux bâtiments contaminent, par l'effet du resserrement de l'espace, des portions entières de séquences urbaines.

*Une architecture courante agglomérée, sensible aux altérations.*



*Place des Marronniers.*



*Place des Marronniers.*



*Cour de l'ancienne gendarmerie.*

La morphologie des lieux, la nature des constructions et la mutation des usages qui rend parfois délicate la reconversion de bâtiments mal adaptés, sont autant de facteurs de nature à dénaturer le centre bourg.

**RECOMMANDATIONS**

Des actions visant à la sauvegarde patrimoniale de toute ou partie du secteur doivent pouvoir être rapidement menées.

**Obligation d'entretien**

L'obligation d'entretien, s'il est souhaitable, est malheureusement difficile à appliquer de façon rigoureuse, les modes constructifs et l'échelle parfois importante des ensembles concernés rendant justement cette conservation coûteuse et donc problématique.

Des mesures de sensibilisation seront menées :

- Les campagnes de sensibilisation au niveau local, expositions, animations scolaires etc...
- L'incitation aux procédures d'accompagnement et d'aide à l'amélioration du patrimoine bâti : OGAF, subventions ANAH etc...

Sur le plan réglementaire on notera :

- L'obligation d'entretien et d'intervention quand un ouvrage présente un risque de péril doit pouvoir être imposé (renversement de maçonnerie, chute de matériaux, par exemple)

**Droit à démolir**

La démolition de certains édifices porte parfois préjudice à tout un ensemble architectural et il y a un risque de disparition définitive d'un ouvrage qu'on ne refera plus est grand. L'équilibre de l'ensemble plus vaste auquel la construction vouée à la démolition est alors perturbée de façon irrémédiable.

- La démolition de toute ou partie d'un édifice sera soumise à autorisation. Cette autorisation sera le cas échéant refusée s'il est admis que cette démolition affecte l'intégrité architecturale de l'ensemble plus vaste dont l'édifice est



Carrefour RN152/RD16.



Rue du Chemin de Ronde.



Secteur de l'église.



Place de la République.

issue ou si l'ouvrage démolé est considéré comme remarquable sur le plan de son architecture.

- La préservation de la continuité bâtie sera particulièrement prise en compte dans tout projet de démolition. L'autorisation sera le cas échéant conditionnée à la reconstruction d'un nouveau bâtiment au droit de la démolition envisagée.

### Droit à construire

D'une façon générale, les projets de construction respecteront les prescriptions architecturales données page 29. On notera :

- Les constructions neuves s'implanteront obligatoirement sur les limites parcellaires.

- La mise en place de règles d'urbanisme différenciées sur la profondeur des parcelles favorisera la construction en limite sur rue.

- L'obligation de clôture des limites parcellaires sur la rue par des dispositifs imperméables à la vue, dans la mesure du possible maçonnés, sera imposée.

- Le gabarit des constructions neuves sera limité à R+1+combles.

- Dans le cas d'adossements mitoyens à des constructions voisines, la construction neuve s'inscrira impérativement dans la prolongation naturelle du volume de la construction à laquelle elle s'adosse.

- Les toitures seront de type mono-pentes ou à deux pentes et leur inclinaison sera comprise entre 30° et 45°. Les matériaux de couvertures seront choisis dans un répertoire limité et proposé dans le cadre de la charte paysagère.

- Les règles de proportions de percement, plus haut que large et ordonnées dans les alignements verticaux et horizontaux seront respectés.

- Les matériaux de façade et de toiture, les coloris et les textures seront issus d'un répertoire limité et proposé par la commune et le PNR, pour tout projet de construction (cf. recommandations 8 pour les coloris des façades).

### Secteurs sensibles

Plusieurs points du centre bourg mériteraient d'être protégés par une mesure de sauvegarde de nature à maîtriser l'évolution de plusieurs points stratégiques.

On notera plus particulièrement :

- Les alignements bâtis au croisement de la place de la République et de la RN152.

- La rue du chemin de ronde et plus particulièrement le secteur de l'église.

- Les alignements bâtis sur la place de la République.



Secteurs susceptibles d'être sauvegardés.

**Habitat collectif.**

La présence d'immeubles de logements collectifs n'est pas une nouveauté à la Chapelle-la-Reine. Des immeubles d'habitation existent depuis très longtemps sur le centre bourg. De tailles cependant modestes, leur implantation et leur volumétrie s'inscrivent presque toujours dans la logique de continuité bâtie qui est un des caractères fondamentaux de l'identité architecturale du village.

L'évolution démographique de la commune a cependant favorisé l'émergence d'un type d'habitat collectif, regroupé dans des quartiers au caractère résidentiel bien marqué, notamment sur le secteur de l'Ancien Clos.

Des bâtiments s'y sont édifiés sans reconduire les logiques de développement urbain jusqu'ici rencontrées sur la commune et plus particulièrement sur le centre bourg.

Dans plusieurs cas on peut dire que ces ensembles résidentiels sont organisés, dans leur forme architecturale mais aussi dans leur rapport de voisinage avec les constructions environnantes, en rupture profonde avec le bâti traditionnel.



*Secteur de l'ancien clos, des ensembles collectifs en rupture parfois profonde avec le tissu traditionnel.*

**RISQUES ET TENDANCES**

L'émergence d'une architecture d'immeubles dont la morphologie est celle de barres isolées les unes des autres fut une tendance lourde des années d'après-guerre et ce jusqu'à un passé encore récent.

Le risque de la reconduction de ce type d'architecture demeure même si, aujourd'hui, la fragmentation volumétrique des grands bâtiments est une alternative intéressante apportée au modèle de la barre de logements.

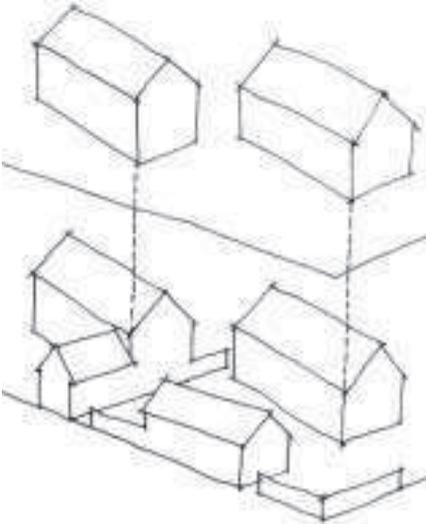
**RECOMMANDATIONS****Bâtiments existants**

Les actions visant à l'intégration des bâtiments les plus importants sont limitées dans la mesure où la démolition de ces ensembles est utopique et où les opérations de réhabilitation lourde sous la forme de découpage visant à en réduire l'impact visuel sont très hypothétiques (en tous cas peu probables).

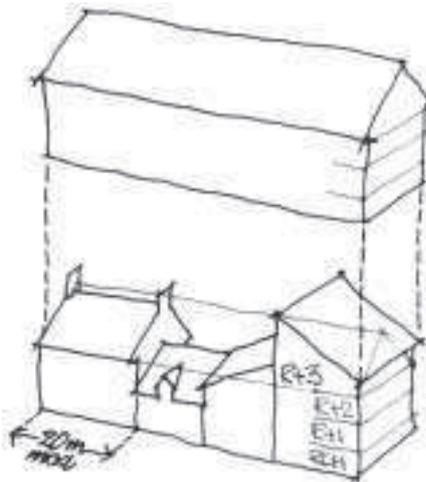
L'opportunité des travaux de réhabilitation ou de rénovation de ce type de patrimoine immobilier sera cependant saisie pour que les mesures suivantes soient proposées :



La perception cadrée d'un immeuble d'habitation depuis le centre-bourg.



Possibilité de constitution d'un nouveau front bâti en limite parcellaire sur rue.



Décomposition d'un immeuble de grand gabarit en volumes différenciés accolés.



- Aucune extension de l'entité construite ne sera autorisée,
- La démolition totale ou partielle d'un immeuble sera autorisée.

- Les réhabilitations de façade permettront la mise en œuvre d'un registre restreint de matériaux issu d'un catalogue proposé dans le cadre de la charte paysagère du PNR.

- Les choix des teintes proposées pour les ravalements seront, de la même façon, issues d'une nuancier limité (voir à ce sujet l'étude de coloration élaborée par B. Canard / extraits en recommandations 8).

### Densification du tissu existant

Les grands immeubles de logements collectifs édifiés sur la commune au cours des dernières décennies, posent deux problèmes majeurs quant à leur impact sur le paysage villageois ;

- Leur isolement bâti au centre de vastes terrains dégagés qui les signalent comme autant d'individualité,
- Leur volume parfois considérable au regard du gabarit courant des constructions traditionnelles.

Quand la disposition des bâtiments sur la parcelle le permet, la construction de nouveaux édifices en alignement sur rue pourrait être autorisée dans la mesure où ils forment un premier écran visuel et dans la mesure où ils peuvent constituer l'amorce d'un nouveau front bâti sur rue.

### Constructions nouvelles

- Des règles de densité différenciées appliquées sur la profondeur des parcelles favoriseront la construction des bâtiments sur la rue, sans retrait ni marge de recul.

- L'adossement aux constructions mitoyennes implantées sur la limite parcellaire sur rue sera imposée.

- L'édification de clôture opaque en fermeture des limites non construites sur rue et en suture des constructions entre-elles sera systématisée.

- Le volume des constructions sera simple, et couvert de toitures dont la pente sera comprise entre 30 et 45°.

- La création de toit terrasse dans la mesure où elle permet de diminuer l'élévation du volume construit pourra être autorisée

- Le gabarit des immeubles construits n'excédera pas R+2+combles.

- Les immeubles, dans leur plus grande longueur, n'excéderont pas 20m. Toutefois la construction des immeubles de plus grande longueur sera autorisée dans la mesure où le traitement des façades et des toitures permettent la lecture d'ensembles différenciés et répartis suivant des longueurs ne pouvant excéder 20m. Dans ce cas la hauteur des bâtiments pourra être portée ponctuellement à R+3+combles sur des longueurs n'excédant pas 10m.

Le rapport entre longueur et largeur (ou profondeur) du volume ainsi créé n'excédera pas 2,5 :  $L / l < 2.5$

D'une façon générale, les projets de construction respecteront les prescriptions architecturales données page 29. .

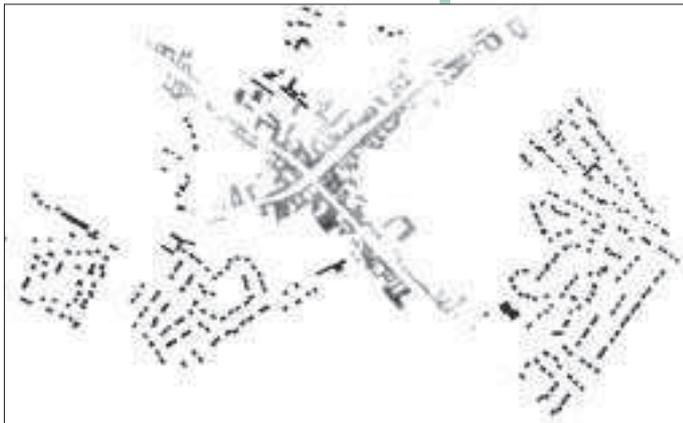


Secteur de l'ancien clos, décomposition des volumes construits, mais perception troublée des limites et de la rue.

**Habitat pavillonnaire.**

Brusquement détaché de l'étirement bâti continu du centre bourg, un habitat dispersé et organisé en quartiers s'est développé de façon très importante au cours des dernières décennies :

- secteur du bas d'Ury
- secteur des Arrondeaux
- secteur du Tertre
- secteur des Vignes



Le tissu pavillonnaire de La-Chapelle-la-Reine.

Ce type d'habitat se caractérise par une implantation en retrait des limites parcellaires, sans contiguïté avec les constructions voisines. La continuité bâtie sur rue, caractéristique de l'urbanisme traditionnel de la Chapelle-la-Reine, est abandonnée au profit d'une logique pavillonnaire, très prégnante sur le plan visuel.

De façon identique aux quartiers d'habitat collectif, on peut dire que l'habitat individuel, organisé en lotissement ou en quartier à vocation résidentielle, est en rupture profonde avec la logique de développement urbain connu sur le village depuis son histoire la plus ancienne.

**RISQUES ET TENDANCES**

La tendance au développement du tissu pavillonnaire est forte et ce d'autant qu'elle répond à une attente tant sur le plan de la demande (on veut sa maison), que de l'offre (il est plus facile de construire un bâtiment isolé qu'imbriqué au milieu d'autres édifices)

Le risque représenté par la prolifération d'un habitat dispersé est de 3 ordres :

- L'inflation des surfaces urbanisées au regard du nombre de foyers accueillis : le rapport surface terrain / surface construite est en effet plus grand pour un pavillon isolé en cœur de parcelle que pour une maison construite en limite parcellaire (les marges de reculs sont en effet multipliées);
- L'inflation des surfaces urbanisées au regard du nombre de foyers accueillis : le rapport surface terrain / surface construite est en effet plus grand pour un pavillon isolé en cœur de parcelle que pour une maison construite en limite parcellaire (les marges de reculs sont en effet multipliées);
- La perte de lisibilité du paysage villageois, les masses bâties étant saupoudrées sur de vastes territoires qui ne sont plus structurés par les lignes fortes des alignements construits.

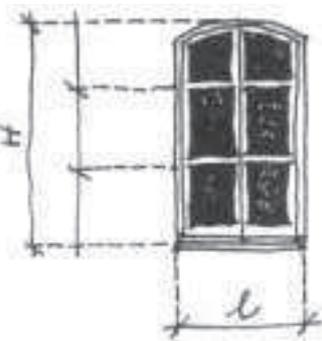


Tissu pavillonnaire sur le secteur du Tertre.

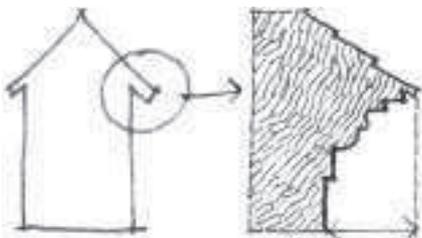
L'exacerbation de l'hétérogénéité des constructions, dégagées visuellement les unes des autres et signalées comme autant d'individualités alors que l'alignement en contiguïtés mitoyennes agit comme un facteur d'homogénéité, chaque entité étant absorbée dans un effet de masse unificateur.



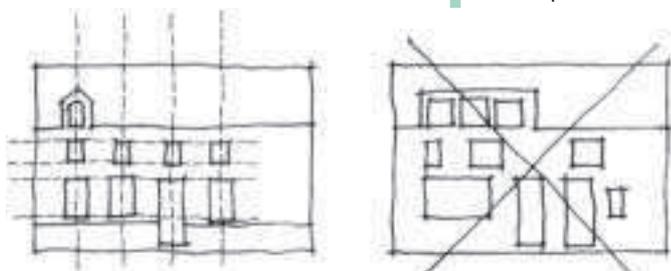
La clôture participe à la suture du bâti.



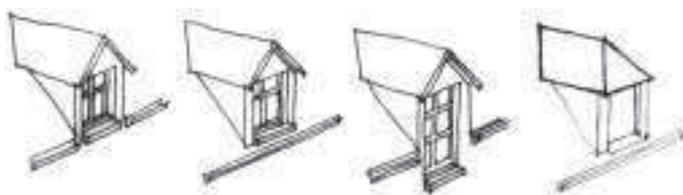
Percements plus hauts que larges.



Débord à l'égout des toitures, limité au recouvrement des corniches



Alignement des percements de façade.



Sur versant maçonnerie toiture à deux pans.

sur versant charpenté toiture à deux pans.

pendante ou engagée toiture à deux pans.

toiture à capucine.



Extension des constructions dans la prolongation des volumes existants.

## RECOMMANDATIONS

### Pavillons existants

L'émergence sur des territoires aux surfaces souvent importantes, de lotissements autonomes et isolés a été une tendance lourde dont les effets sur l'image que l'on peut avoir de l'architecture du village sont malheureusement très difficiles à traiter.

Les actions sont de portée limitée si l'on admet que la morphologie des parcelles, l'organisation de ces parcelles entre-elles puis la position des bâtiments sur celles-ci sont les critères fondamentaux de la qualité urbaine et, par suite, les facteurs prépondérants de l'intégration des maisons au contexte, aussi différentes et variées soient-elles.

On veillera cependant au contrôle de l'évolution de ce type de bâti, notamment à l'occasion des travaux de rénovation ou de transformation.

- Le recours à la déclaration de travaux, voire au permis de construire pour le premier m<sup>2</sup> construit sera imposée,
- L'édification des clôtures sur rue sera réglementée,
- L'autorisation de ravalement sera conditionnée au choix de techniques et de matériaux issues d'un registre limité proposé dans le cadre de la charte paysagère du PNR.
- De même le choix des teintes de façade sera issu d'un nuancier proposé (voir à ce sujet l'étude de coloration élaborée par B. Canard / extraits en recommandations 8)
- D'une façon générale, les constructions respecteront les prescriptions architecturales données page 29. On notera plus particulièrement :

- Les modifications apportées aux percements de façade permettront de retrouver une proportion régulière des fenêtres, plus hautes que larges et alignées dans les plans horizontaux et verticaux,
- Les modifications de toiture permettront de retrouver des volumes simples, de préférence à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 40° et 45°, sans débords sur les pignons.

- Le débord en égout de toiture sera limité au simple recouvrement des corniches sous toiture

- Les toits à la mansarde, les tourelles et les croupes seront interdits.

- Les matériaux de couverture autorisés seront la tuile de terre cuite et l'ardoise. La tôle sous forme de bac pliés et le chaume seront interdits.

- Seules les lucarnes de type simple ou pendante, à fronton ou à capucine seront autorisées. Les chiens assis seront interdits.

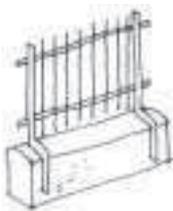
- Les fenêtres de toiture (VELUX) seront interdites sur les rampants visibles depuis la rue.

- Les fenêtres de toiture (VELUX) seront autorisées sur les autres rampants à condition que leur nombre n'excède pas le 1/10 de la surface couverte et que la trame de façade soit respectée

- L'extension des volumes existants sera autorisée aux conditions suivantes :

- Le volume construit s'inscrira dans le volume issu de la prolongation naturelle du volume initial. L'extension de ce volume jusqu'à une limite parcellaire sera autorisée.

- La surélévation des constructions existantes sera interdite.



Grille sur mur bahut



Mur de clôture maçonneré

- Les clôtures feront l'objet d'un contrôle suivi :

- En cas de modification de la clôture sur la rue, le traitement de cet ouvrage permettra la mise en place d'un dispositif imperméable à la vue, soit par réalisation d'un mur maçonné d'une hauteur d'au moins 1,7 m, soit par la réalisation d'une clôture sur mur bahut, doublée d'une haie vive.

### Constructions neuves

Plusieurs actions de fond peuvent être envisagées afin de rompre la fatalité du mitage pavillonnaire sans pour autant remettre en cause les capacités d'accueil des constructions neuves sur la commune :

- Les permis de lotir seront accordés à la condition de la limitation de la largeur sur rue des parcelles. Cette largeur n'excédera pas 15m afin de faciliter les constructions en adossement sur une des limites latérales ou pour permettre l'édification d'une maison de limite à limite.



Parcelle traditionnelle.  
Tissu dense avec prédominance des mitoyennetés.



Parcelle récente régulière.  
Tissu pavillonnaire clairsemé.

- Le découpage des parcelles se rapprochera de la morphologie des parcelles anciennes, plus longues que larges, et de formes et d'imbrications variées

- Des limites d'alignement sur rue seront créées afin de permettre l'apparition d'un front bâti sur rue.

- Des règles différenciées de densité et de gabarits sur la profondeur des parcelles favorisera l'implantation des constructions sur la rue,

- Les limites sur rue non construites seront fermées par une clôture maçonnée et opaque à la vue d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2,5 m.

D'une façon générale, les constructions respecteront les prescriptions architecturales données page 29. On notera essentiellement :

- Le volume des constructions sera simple, de forme parallélépipédique et la hauteur des constructions n'excédera pas R+1+combles,

- Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 40° et 45°. Les toitures à croupe ainsi que les toits terrasse ne seront pas autorisés.

- Les lignes de faîtage seront parallèles à la plus grande longueur du volume construit.

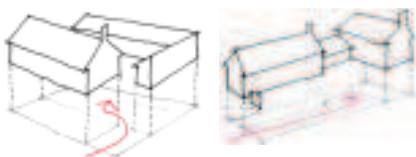
- Les constructions seront construites de plain-pied. La réalisation des sous-sols sera autorisée à la seule condition qu'ils ne permettent pas la surélévation du niveau de RDCH de la maison de plus de 75 cm. En aucun cas les constructions sur tertre et sur talus ne seront autorisées.

- Les garages seront impérativement édifiés de plain-pied, sans rampe d'accès.

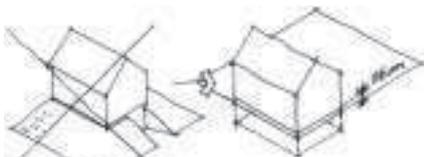
- L'accès aux garages depuis l'intérieur de la parcelle (et non directement depuis la rue) sera privilégié.



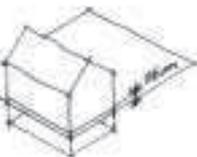
Construire sur les limites.  
(Le cas échéant en mitoyenneté).



Lignes de faîtage parallèles aux grandes longueurs.  
Accès au garage depuis l'intérieur des parcelles.



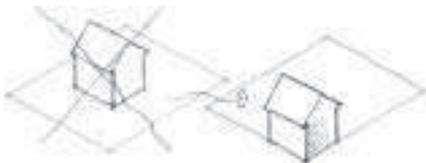
Construction sur tertre interdite



Construction de plain-pied (limitation de la surélévation du RDCH).

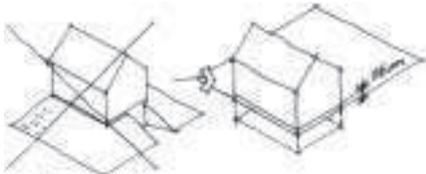


Constituer un front bâti sur rue.



Implantation au centre de la parcelle interdite.

Implantation sur les limites (le cas échéant en mitoyenneté).

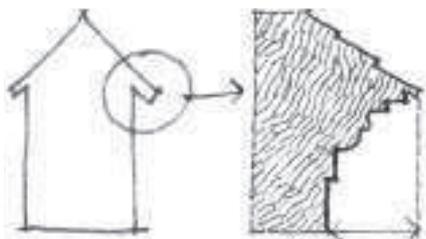


Construction sur terre interdite

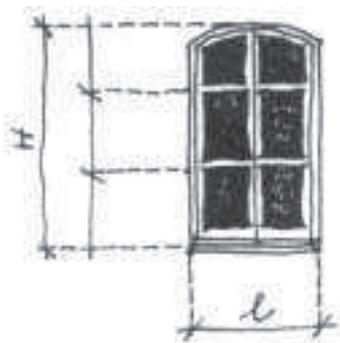
Construction de plein-pied (limitation de la surélévation du RDCH).



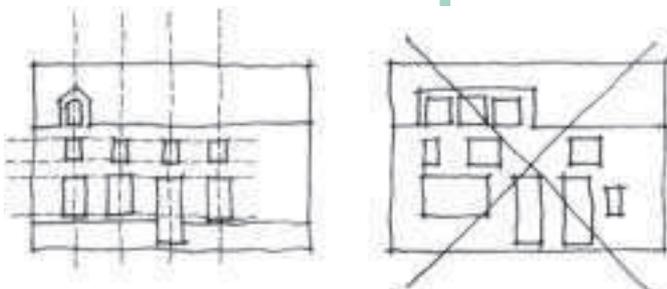
Extension des constructions dans la prolongation des volumes existants.



Débord à l'égout des toitures, limité au recouvrement des corniches



Proportions à respecter :  $2,5 < H/L < 1,5$



Alignement des percements de façade.

## Prescriptions architecturales.

Le cahier de recommandations architecturales dont cette fiche peut constituer la préfiguration, pourrait être opposable pour toute demande de permis de construire.

Les prescriptions du cahier de recommandations seront indifféremment appliquées quel que soit le secteur concerné. L'architecture industrielle ainsi que les bâtiments à usage agricole feront cependant l'objet de fiches de recommandations particulières (voir les deux chapitres suivants).

### IMPLANTATIONS

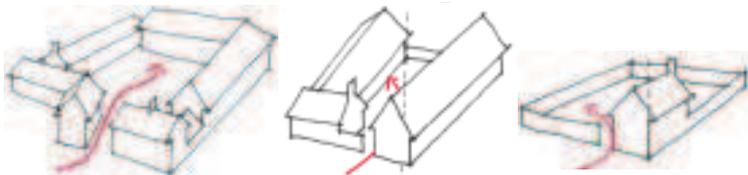
- La construction de bâtiments isolés au centre de leur parcelle est proscrite. Les constructions neuves s'implanteront obligatoirement sur les limites parcellaires.

### VOLUMES ET GABARITS

- Le gabarit des constructions neuves sera limité à R + 1 + combles.
- La construction sur un socle de soubassement maçonné sera autorisée.
- La construction sur terre ou talus sera interdite.
- Dans le cas d'adossements mitoyens à des constructions voisines, la construction neuve s'inscrira impérativement dans la prolongation naturelle du volume de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les toitures seront de type mono-pentes ou à deux pentes et leur inclinaison sera comprise entre 40° et 45°.
- Les toits à la mansarde, les brisis, les toitures à croupe seront proscrits.
- Les toits terrasses seront interdits et ce même sur les édicules de petite taille.
- L'alignement des lignes de faîtage se fera dans le sens de la plus grande façade, pignon ou long pan implanté de façon indifférenciée sur la limite parcellaire.
- Les souches de cheminées seront implantées en pignons et faîtage pour les constructions de petites dimensions, sur les lignes de faîtage pour les constructions les plus importantes.
- Les débords de toitures sur les pignons seront proscrits.

### PERCEMENTS

- Les percements de façades seront de proportions rectangulaires, plus hauts que larges, dans un rapport  $2,5 < H / L < 1,5$  (exception faite des soupiraux et des portes).
- Les percements seront alignés dans le plan horizontal et vertical, les baies supérieures de proportions équivalentes ou plus réduites que celles de l'étage inférieur.
- La configuration de la construction privilégiera le percement des façades sur l'intérieur de des parcelles. Le percement des façades sur rue sera, dans la mesure du possible, limité.
- Les garages seront, distribués depuis l'intérieur de la parcelle. Le percement des murs de clôture sera limité au portail d'accès au terrain, les portes de bâtiments sur la rue au seul accès piéton aux constructions.
- La création de murs bahuts, surmontés de grilles de fer forgé à panneaux est autorisée. La grille sera simple, barraudage droits, non torsadés.

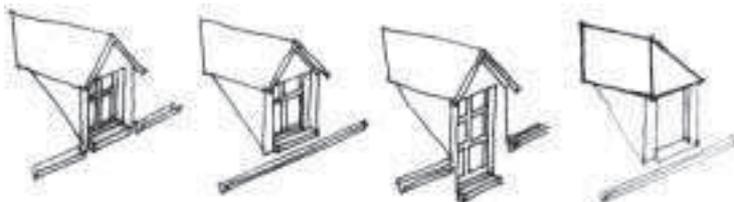


Lignes de faîtage parallèles aux plus grandes longueurs. Accès au garage depuis l'intérieur des parcelles.



La clôture participe à la suture Grille sur mur bahut du bâti.

Mur de clôture maçonné



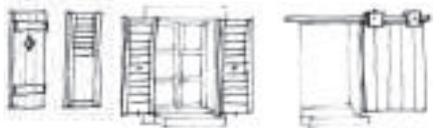
Sur versant maçonné toiture à deux pans.

sur versant charpenté toiture à deux pans.

pendante ou engagée toiture à deux pans.

toiture à capucine.

Occultations recommandées :

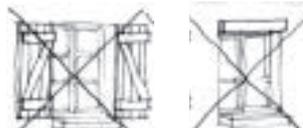


Volet demi-persienné

Volet persienné

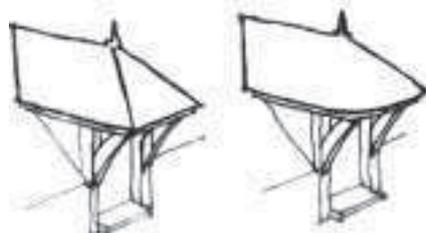
Panneau coulissant

Occultations interdites :



Volet plein à écharpe

Volet roulant



Exemple de lucarnes à foin en guitare.

- Le doublage de la grille d'une haie vive opaque à la vue pourra remplacer les panneaux d'occultation.

- Les lucarnes seront du type simple ou pendante, à fronton ou à capucine. Les variations autour de ces types traditionnels et notamment les lucarnes en guitare seront autorisées dans la mesure où leur nombre sur un même pan de toiture est limité voire unique.

- Les fenêtres de toiture (VELUX) seront interdites sur les rampants visibles depuis la rue. Elles seront autorisées sur les autres rampants à condition que leur nombre n'excède pas le 1/10 de la surface couverte et que la trame de façade soit respectée.

## OCCULTATIONS

- Les fenêtres seront fermées par des volets en bois, persiennés ou à panneaux pleins.

- L'utilisation de panneaux coulissants en bois sera permise.

- Les volets à écharpe seront proscrits.

- Les volets roulants, qu'ils soient en bois en PVC ou en aluminium, seront interdits.

## MATERIAUX, COULEURS

Un catalogue de matériaux sera élaboré et annexé au cahier de recommandation architecturales. Les projets de construction ou de transformation des constructions existantes (ravalements par exemple) viseront à la mise en œuvre des matériaux issus de ce catalogue).

Pour l'heure les points suivants seront impérativement respectés :

### Matériaux bruts

- Les seuls matériaux de construction destinés à être laissés apparents en façade seront :

- le bois sous la forme de clins,
- le moellon de pierre, grès ou calcaire appareillé de façon traditionnelle ou apparent sous enduit beurré

- Les autres matériaux (parpaings, béton, ossatures légères métallique ou bois) seront revêtus d'un enduit, d'un essantage laissé brut ou peint, ou d'un bardage de tôle métallique.

- L'usage de la brique apparente sera évité.

- Les linteaux en poutres apparentes seront proscrits.

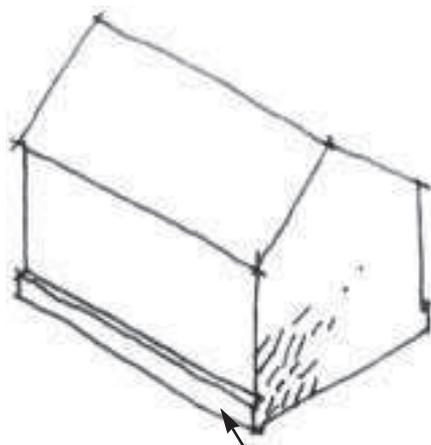
### Vêtures

- Les ossatures légères pourront être revêtues de tôles ondulées en acier galvanisé ou brut. La patine des tôles d'habillage par oxydation à la rouille est acceptée.

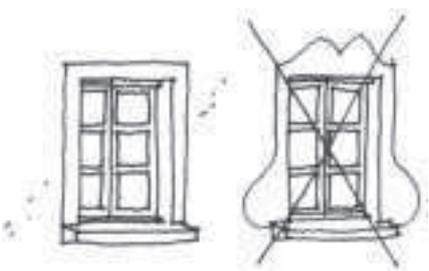
- Les bacs aciers ou les tôles pré-laquées seront interdits.

- Les essantages de bois seront réalisés dans des essences imputrescibles, cèdre rouge, douglas, mélèze etc... L'évolution d'aspect des parements par patine naturelle est acceptée.

- Les bois traités aux sels de cuivre ou de cyanure et de teinte dominante verte ne seront pas acceptés.

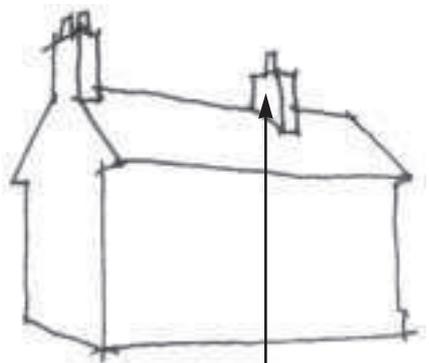


Soubassement marqué (plinthe en saillie).



Encadrement simple

Encadrement fantaisiste



Souches de cheminées en faîtage (mitrons).

- Les bardages pourront être peints.

- Les habillage en plaquettes de briques ou en carrelage seront proscrits.

## Enduits

- Les enduits sur maçonneries de moellons seront de type mortier, plâtre chaux, talochés ou beurrés (moellons apparents en surépaisseur). Les ocres de teinte seront issus des productions locales.

- Les enduits sur maçonneries de parpaings ou de béton seront de type mortier plâtre chaux, ou au ciment taloché fin destiné à être peint.

- D'une façon générale, les finitions uniformes, grattées, talochées fins ou lissées sont recommandées.

Les finitions ribbé, les jetés à la truelle, les mouchetés ou les projections à la tyrolienne sont interdits.

- Les enduits mono couche, les revêtements plastiques épais (RPE), les enduits à la tyrolienne seront interdits.

## Matériaux de couvertures

- Les matériaux de couverture autorisés seront :

la tuile de terre cuite petit moule,  
la tuile mécanique,  
l'ardoise,  
le cuivre  
le zinc,  
la tôle ondulée

- les matériaux de couverture interdits seront :

le bac acier,  
la tôle ondulée pré laquée,  
le fibrociment  
le shingle et plus généralement les matériaux bitumineux  
les fibres de verre ou les plexiglas

## Menuiseries extérieures

- l'usage des PVC sera proscrit

## MODENATURES, ORNEMENTS

L'ornementation des façades restera simple et en cohérence avec les usages traditionnels.

- Les soubassements pourront être marqués par un traitement différencié des matériaux de construction ou des enduits de revêtements. Une façon de plinthe en saillie d'une hauteur n'excédant pas le niveau de rez-de-chaussée est recommandée.

- Les encadrement de baies seront marqués en surépaisseur dans les enduits de façade. Ces encadrements seront de géométrie simple rectiligne, sans fantaisie particulière.

- Des corniches moulurées en plâtre ou en briques pourront être mises en œuvre sous la forme de bandeaux de nature à marquer les niveaux créés ou sous les rampants de toiture à l'égout des toits.

- Les faux-appareillages sur enduits seront proscrits.

- Les souches de cheminées seront implantées au droit des faîtages. Elles seront réalisées en briques ou en maçonneries enduites dans le même ton que les enduits de façade.

- La pose de mitrons de terre cuite est recommandée.

**COULEURS** : se reporter à l'étude de coloration élaborée par B. Canard dont quelques extraits pour la Chapelle figurent en recommandations 8.

## Architecture industrielle.

L'activité industrielle du village, parfois liée à l'activité agricole, a généré la construction d'un nombre significatif de bâtiments dont les dimensions sont parfois considérables au regard de celles des bâtiments les plus grands issus de l'architecture traditionnelle du village :

- Silos et usine du secteur de la gare,
- Centre commercial etc...

Du simple fait de leur taille ces bâtiments constituent, quand leur implantation n'est pas adaptée ou quand leur couleur est trop vive, par exemple, des obstacles visuels considérables dans la géographie du village.

### RISQUES ET TENDANCES

La construction de bâtiments industriels est une tendance lourde, contrepartie logique de la vitalité économique du village. Certains de ces bâtiments font désormais partie intégrante du paysage architectural de la Chapelle-la-Reine.

Deux risques majeurs méritent cependant d'être relevés ;



#### Prolifération et mitage

Ce risque est lié à la multiplication de constructions de grands gabarits et à leur essaimage aléatoire sur le territoire communal. L'effet de mitage est considérable et ce d'autant que l'impact visuel de volumes importants est de toute façon très fort.

#### Estampage du paysage

Ces phénomènes de mitage sont exacerbés par le choix de matériaux et de couleurs peu adaptés à l'effacement contextuel notamment quand la valeur d'enseigne commerciale d'un habillage signalétique est recherché.

Effet inéluctable de ces deux risques s'il ne sont pas pris en compte dans le contrôle des projets de constructions : la banalisation de l'architecture de type industrielle ou commerciale et par effet de contamination, la perte de l'identité architecturale et urbaine de la commune.



### RECOMMANDATIONS

Face à une tendance lourde contre laquelle il est difficile de s'opposer, la portée des actions, notamment réglementaires, reste limitée. On notera cependant :

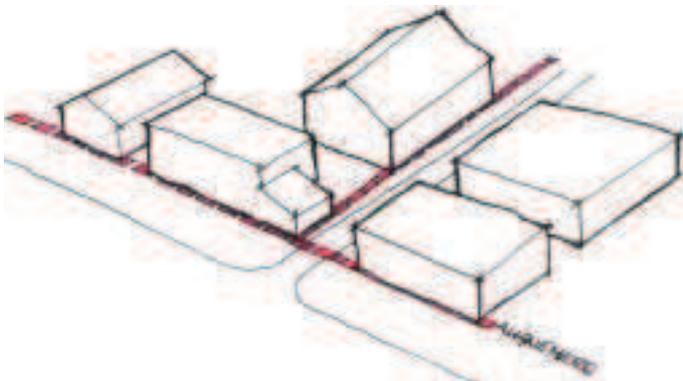
#### Prolifération et mitage

- Des zones de constructibilité spécifiques seront dégagées afin de permettre la concentration, voire la densification en des points précis de la commune, de constructions à caractère industriel ou commercial (moyenne et grande distribution) :

- . secteur du centre commercial, développement à l'est en direction d'Ury,
- . secteur de la gare, développement au nord.

- Dans le périmètre de ces secteurs, des limites d'alignement seront fixées afin de favoriser la constitution de lignes bâties structurées, en accompagnement des routes d'accès au centre bourg.





Implantation, sur les alignements :  
 - d'un pignon des bâtiments à deux toitures à deux pentes,  
 - de la grande longueur des bâtiments à toiture terrasse.

- Sur les alignements imposés seront impérativement implantés :
  - . la plus grande longueur des bâtiments à toiture terrasse,
  - . le pignon des bâtiments à toiture en pente,
- L'implantation des constructions en contiguïté mitoyenne sera autorisée.
- Les constructions projetées seront de volumes simples, issus de formes élémentaires, parallélépipèdes rectangulaires ou cylindres (silos). Les volumes de plan carrés seront dans la mesure du possible évités.

A l'exception des silos dont la hauteur sera limitée à 20m, le gabarit des constructions sera limité à :
 

- . 10 m à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse,
- . 10 m au faîtage pour les bâtiments à toiture en pente.

- Les toitures seront à double pente avec débords et gouttières pendantes. L'inclinaison des toitures sera comprise entre 20° et 45°. Les toitures terrasse sont autorisées aux conditions ci-après exprimées.

### Estampage du paysage

Les actions pour limiter l'effet d'impact visuel des constructions sur le paysage porteront essentiellement sur le contrôle des matériaux utilisés et sur le choix des teintes mises en œuvre.

- Les vêtements des bâtiments seront en tôles ou en bardages de bois.
- L'usage des bétons (béton banchés, bétons de bois ou parpaings) sera limité. Le cas échéant ces matériaux seront revêtus (voir ci-dessus) ou peints.
- Les couvertures métalliques privilégieront l'usage des bacs à petites ondes, carrées ou circulaires. L'usage de la tôle ondulée courante pourra être encouragé.
- La matière des toitures terrasse sera masquée par une acrotère filante et régulière. Le toit terrasse ne sera en aucun cas visible depuis le sol et ce même à grande distance.
- Les enseignes commerciales seront placées sur les façades, sans débord aucun au dessus des acrotères ou des rives de toitures. Ces enseignes seront peintes sur le fond coloré de la façade dont la teinte sera obligatoirement issue des nuanciers opposables (voir ci-dessous).
- Le choix des teintes issues d'un nuancier limité et proposé dans le cadre de la charte paysagère sera imposé (voir à ce sujet l'étude de coloration élaborée par B. Canard / extraits en recommandations 8).

**D'une façon générale, le recours aux teintes sombres sera préféré à l'utilisation de couleurs claires. De même, le choix d'une seule et même couleur pour les façades et la couverture sera privilégié.**

### Bâtiments agricoles.

L'activité agricole, encore présente sur la commune, a conduit à l'édification de vastes bâtiments d'exploitation.

Les plus anciens, réalisés en maçonnerie de pierres, sont intégrés au bâti traditionnel du centre bourg à la cohérence duquel ils participent. Le volume de ces édifices, parfois très importants, la qualité de leur mise en œuvre, souvent exceptionnelle, la pertinence de leur implantation, en clôture de vastes cours à partir desquelles ils sont distribués, en font de bâtiments à la valeur patrimoniale indéniable.

Parallèlement à ces bâtiments agricoles en maçonnerie, des constructions à ossature plus légères de bois ou de métal, sont réalisés, le plus fréquemment hors les murs d'enceinte de la ferme traditionnelle. De formes élémentaires et de volumétrie assez constante (de vastes parallélépipédiques couverts d'une toiture à deux pentes), ces bâtiments constituent quelquefois, quand leur implantation n'est pas adaptée ou quand leur couleur est trop vive, un obstacle visuel dans un paysage qu'il ponctue plutôt qu'il accompagne.

### RISQUES ET TENDANCES

#### Division des corps de ferme traditionnels

La tendance, largement confirmée au cours des décennies passées, est au regroupement des terres agricoles en des domaines plus importants et donc à la diminution du nombre des exploitations. Le changement d'affectation d'un grand nombre de bâtiments de ferme est donc inéluctable.



La transmission de biens immobiliers s'accompagne du risque de division d'ensembles devenus trop vastes aux seuls usages résidentiels. L'identité d'ensembles perçus jusqu'ici comme une architecture au caractère marqué risque d'en être considérablement troublé. Par effet induit, celle du village lui-même.

#### Ruine des corps de fermes traditionnels

L'autre risque rencontré tient à la taille même des bâtiments et à leur mode constructif suivant des techniques traditionnelles ; conservation et entretien sont coûteux et ce d'autant que l'usage de certains bâtiments réhabilités ne sera plus assuré. A terme donc l'augure de la disparition par abandon des certains des plus remarquables édifices ruraux du village.



#### Multiplication des bâtiments agricoles à ossatures légères

Même si la tendance n'est plus à la multiplication des exploitations agricoles, le développement d'équipements d'exploitation fonctionnels est dans l'ordre logique des choses.

#### Estampage du paysage

Le risque induit par l'apparition de nouveaux bâtiments d'exploitation est double :

- L'abandon pur et simple d'un bâtiment ancien, remplacé par un équipement plus fonctionnel.
- L'estampage visuel que ces nouveaux bâtiments risquent de provoquer de par leur taille (les dimensions sont toujours importantes), de par leur implantation (il est plus facile de construire hors les murs de la ferme), et de par leur couleur (les nuanciers proposés par les fabricants industriels offrent parfois des teintes très prégnantes sur le plan visuel).



### RECOMMANDATIONS SUR LE BATI TRADITIONNEL

Ces actions concernent essentiellement le secteur du vieux bourg.

#### Division des corps de ferme traditionnels

La division des grands ensembles architecturaux est une tendance lourde. On ne peut pas s'y opposer et il n'est d'ailleurs pas certain que s'y opposer soit bon. Certaines précautions pourront cependant être prises :

- En cas de division d'un domaine bâti, chaque entité devra, sur le plan de son architecture, être envisagée comme partie intégrante de l'ensemble plus vaste dont elle est issue. Chaque modification sera envisagée dans le cadre d'une



modification de l'ensemble considéré.

- La démolition de toute ou partie d'un édifice sera soumise à autorisation. Cette autorisation sera le cas échéant refusée s'il est admis que cette démolition affecte l'intégrité architecturale de l'ensemble plus vaste dont l'édifice est issue.
- Les modifications apportées aux constructions respecteront le cahier de recommandation architecturale dont les fiches 04 peuvent constituer la préfiguration.

### Ruine des corps de fermes traditionnels

La tendance à l'abandon de certains bâtiments peut être modifiée par la division des domaines bâtis évoquée ci-dessus et qui démultiplie l'investissement consacré à l'entretien de constructions devenues trop importantes. Plusieurs actions peuvent cependant être envisagées afin d'enrayer un phénomène de ruine déjà visible sur le patrimoine communal et qui pourra facilement s'étendre si l'on n'y prend pas garde. On notera essentiellement ;

- L'incitation aux procédures d'accompagnement et d'aide à l'amélioration du patrimoine bâti ; Aides PNR, OGAF, subventions ANAH etc.

### *RECOMMANDATIONS SUR LES BATIMENTS AGRICOLES A OSSATURES LEGERES*

#### Multiplication des bâtiments agricoles à ossatures légères

Il est très difficile s'opposer à la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation. Quelques actions pourront cependant être menées afin d'en maîtriser au mieux les incidences sur la perception du paysage villageois, notamment sur les secteurs périphériques.

- Les volumes proposés seront rectangulaires et couverts par une toiture à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 20 et 45°.
- Les toits terrasse seront interdits et les lignes de rives en pignon seront visibles.
- La hauteur des bâtiments n'excédera pas 6m à l'égout du toit, 8m au faîtage.
- La ligne de faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment projeté.
- La ligne de faîtage sera perpendiculaire aux courbes de niveaux, et dans le cas de sols plats, perpendiculaire à la route la plus proche.
- Dans le cas de construction dans l'enceinte des fermes existantes, le bâtiment projeté sera construit sur la limite parcellaire, le cas échéant, en adossement d'un mur de clôture existant, la ligne de faîtage parallèle à la plus grande longueur construite.
- La promotion de la construction "en les murs", à l'intérieur de l'enceinte close des fermes existante, doit pouvoir être faite.

#### Estampage du paysage

Outre la question des implantations (un pignon vierge de tout percement a parfois plus d'impact sur le paysage qu'un long pan de façade dont le volume est décomposé en deux entités ; façade et toiture), le recours à certains types de matériaux et le choix de leurs couleurs sont fondamentaux ;

- Les vêtements seront en tôles ou en bardages de bois.
- L'usage des bétons (béton banchés, bétons de bois ou parpaings) sera évité. Le cas échéant ces matériaux seront revêtus (voir ci-dessus) ou peints.
- Les couvertures métalliques privilégieront l'usage des bacs à petites ondes, carrées ou circulaires. L'usage de la tôle ondulée courante pourra être encouragée.
- Le choix des teintes issues d'une nuancier limité et proposé dans le cadre de la charte paysagère sera imposé (voir à ce sujet l'étude de coloration élaborée par B. Canard / extraits en recommandations 8).

D'une façon générale, le recours aux teintes sombres sera préféré à l'utilisation de couleurs claires.

---

---

---

**PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE**

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 207 relatif au  
classement des infrastructures de transports  
terrestres et à l'isolement acoustique des  
bâtiments d'habitation dans les secteurs  
affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

**VU** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

**VU** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**VU** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

**VU** l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**VU** les avis émis par les conseils municipaux des communes de COURTRY, DARVAULT, ESBLY, JABLINES, LA CHAPELLE LA REINE, LA GENEVRAYE, LIEUSAIN, MESSY, MITRY MORY, MONTCOURT FROMONVILLE, MONTEREAU FAULT YONNE, NEMOURS, POMPONNE, SAINT PIERRE LES NEMOURS, VILLEPARISIS, VILLEVAUDE ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipeement de Seine-et-Marne.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

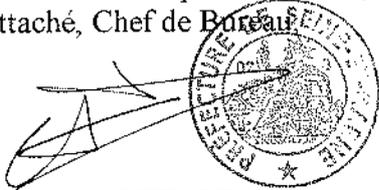
**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

**POUR AMPLIATION**

Pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau



Dominique OTTAVI.

Melun, le 24 DEC. 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.

## A R R E T E

**Article 1** : Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 2** : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3** : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4** : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5** : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6** : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

## ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

- COURTRY
- DARVAULT
- ESBLY
- JABLINES
- LA CHAPELLE LA REINE
- LA GENEVRAYE
- LIEUSAIN
- MESSY
- MITRY MORY
- MONTCOURT FROMONVILLE
- MONTEREAU FAULT YONNE
- NEMOURS
- POMPONNE
- SAINT PIERRE LES NEMOURS
- VILLEPARISIS
- VILLEVAUDE

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



*Dominique Ottavi*  
Dominique Ottavi

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 39 DAIACV207  
en date du 24 DEC. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

## ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de LA CHAPELLE LA REINE	Délimitation du tronçon						
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse de Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)
Autoroute A6 Nationale 152	46	+ 945	51	+ 430	1 3	300 100	

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99 DA I A CV 207  
en date du 24 DEC. 1999

Le Préfet,

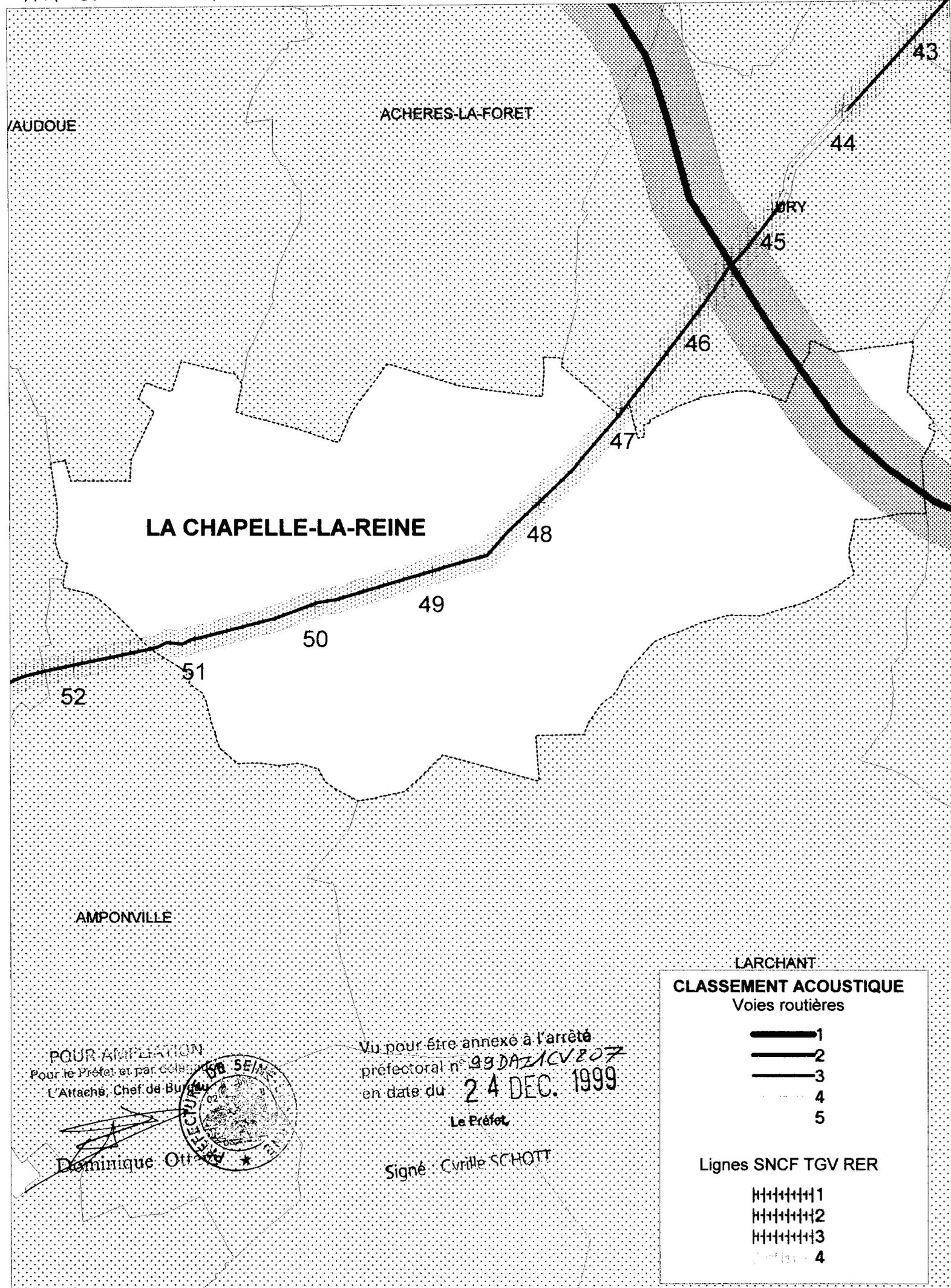
Signé : Cyrille SCHOTT

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau

Dominique Ottawa



ANNEXE 3 ; PLAN



LA CHAPELLE-LA-REINE

ACHERES-LA-FORET

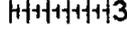
AMPONVILLE

LARCHANT

**CLASSEMENT ACOUSTIQUE**  
Voies routières

-  1
-  2
-  3
-  4
-  5

Lignes SNCF TGV RER

-  1
-  2
-  3
-  4

POUR AMPLIFICATION  
Pour le Préfet et par conséquent  
L'Attaché, Chef de Bureau



Vu pour être annexé à l'arrêté  
prefectoral n° 99 DAZICV 207  
en date du 24 DEC. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

Dominique Ottoboni

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristique du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom Commun	Famille		Pollinisation	Taille du pollen	Abondance dans les capteurs	
<b>ACER</b>	ERABLE	Aceraceae	Faible	Anémophile	3,5µm: dispersion moyenne.	1/3	Mars à Mai
<b>ALNUS</b>	AULNE	Betulaceae	Moyen	Anémophile	30µm: bonne dispersion	2/3	Février
<b>BETULA</b>	BOULEAU	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril
<b>BROUSSONETIA</b>	Mûrier à Papier	Moraceae	Faible	Anémophile	12µm: ils sont très volatiles	2/3	Mai/ Juin
<b>CASTANEA</b>	CHÂTAIGNIER	Fagaceae	Faible	Anémophile	15µm: très bonne dispersion.	3/3	Juin
<b>CARPINUS</b>	CHARME	Betulaceae	Moyen	Anémophile	40µm: dispersion moyenne.	2/3	Mars / avril
<b>CORYLUS</b>	NOISETIER	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	2/3	Février / Mars
<b>CUPRESSUS</b>	CYPRÈS	Cupressaceae					
<i>C. sempervirens</i>			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Mars /avril
<i>C. arizonica</i>			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Janvier / février
<b>FAGUS</b>	HÊTRE	Fagaceae	Faible	Anémophile	43µm : Dispersion moyenne.	2/3	Avril / mai
<b>FRAXINUS</b>	FRENES	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	3/3	Avril / mai
<b>JUGLANS</b>	NOYERS	Juglandaceae	Faible	Anémophile	40µm : Dispersion moyenne.	1/3	Mai/juin
<b>JUNIPERUS</b>	GENEVRIERS	Cupressaceae					
<i>Juniperus oxycedrus</i>			Moyen	Anémophile			
<i>Juniperus ashei</i>			Fort	Anémophile			
<i>Juniperus communis</i>			Faible	Anémophile			
<b>LIGUSTRUM</b>	TROENES	Oleaceae	Moyen	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin / juillet
<b>OLEA</b>	OLIVIER	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	2/3 En Paca	Mai/ Juin
<b>OSTRYA</b>	CHARME HOUBLON	Betulaceae	Faible	Anémophile	24µm: bonne dispersion	1/3	Mars / avril
<b>POPULUS</b>	PEUPLIER	Salicaceae	Faible	Anémophile	30µm: bonne dispersion	3/3	Avril
<b>PLATANUS</b>	PLATANE	Platanaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril/ Mai
<b>QUERCUS</b>	CHÈNE	Fagaceae	Fort	Anémophile	De 30 à 40µm: dispersion moyenne	2/3	Avril à Juin
<b>SALIX</b>	SAULE	Salicaceae	Faible	Anémophile	19µm: très bonne dispersion	2/4	Avril / Mai
<b>THUJA</b>	THUYA	Cupressaceae	Faible	Anémophile			Avril / Mai
<b>TILIA</b>	TILLEUL	Tiliaceae	Faible	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin /Juillet
<b>ULMUS</b>	ORMES	Ulmaceae	Faible	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	1/3	Mars