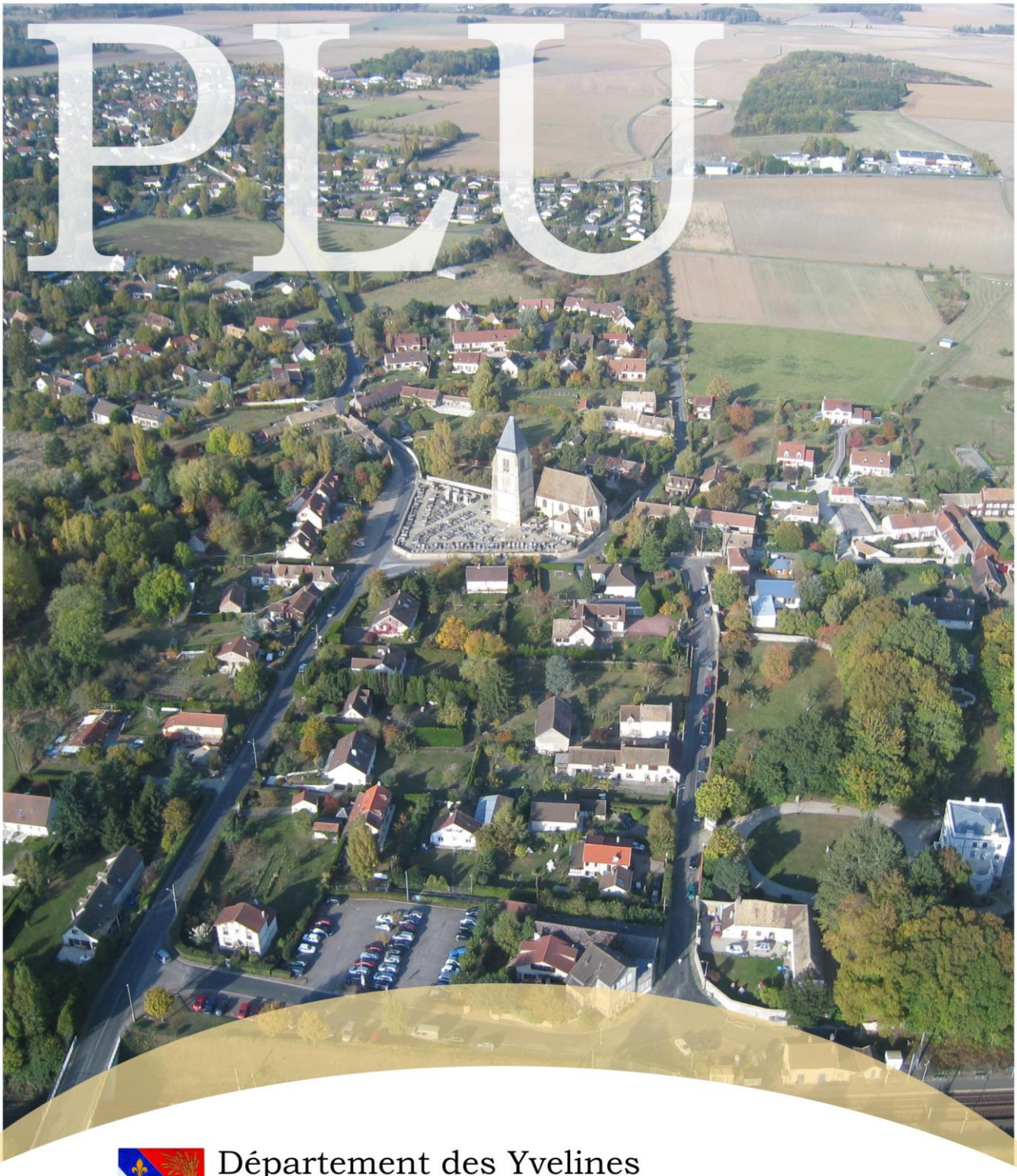
PLU



Département des Yvelines

Commune d'Orgerus

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - Le règlement écrit

Dossier d'approbation du PLU

Septembre 2018

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT 3

Avertissement 3

Chapitre préliminaire : les dispositions générales 4

1. La composition du règlement 4
2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 4
3. Les annexes du PLU 5

Chapitre 1 : la destination des constructions et l'usage des sols 6

1.1. Définitions 6
1.2. Destination des constructions 6
1.3. Dispositions règlementaires 8
Travaux sur une construction existante non conforme aux dispositions du PLU 8
Mixité de l'habitat 8

Chapitre 2 : la morphologie et l'implantation des constructions 9

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 9
2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11
2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 11
2.4. Emprise au sol des constructions 12
2.5. Hauteur des constructions 12

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale 13

3.1. Définitions 13
3.2. Qualité architecturale 14
3.2. Protection du patrimoine bâti 14

Chapitre 4 : la nature en ville 15

4.1. Définitions 15
4.2. Les espaces boisés classés 15
4.3. Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières 16
4.4. Les espaces végétalisés et de biodiversité à préserver 16

Chapitre 5 : Les déplacements et le stationnement 17

5.1. Définitions 17
5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité 18
5.3. Emplacements réservés pour voirie 18
5.4. Accès 18
5.5. Les stationnement 19
5.6. Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions 19
5.6. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement 20

Chapitre 6 : Les équipements et les réseaux 21

6.1. Alimentation en eau potable 21
6.2. Assainissement 21
6.3. Dispositions permettant la collecte sélective des déchets 21
6.4. Réseaux divers et télécommunication 22

PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES 23

ZONE UA 24
ZONE UG 32
ZONE UJ 40
ZONE UL 46
ZONE AU 52
ZONE A 56
ZONE N 62

PARTIE 3 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL 68

PARTIE 1
LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU d'Orgerus. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement ont pour objet de compléter et d'expliciter le règlement. En cas de contradiction réelle ou apparente entre ces illustrations et le texte, c'est ce dernier qui prime.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU. Elles sont repérées dans le texte par un symbole (*).

CHAPITRE PRELIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GENERALES

1. La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et de documents graphiques (plans de zonage).

Le règlement écrit (document 4.1) comprend trois parties :

- la partie 1: les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage.

La règle écrite applicable à un terrain résulte de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- la partie 3 : les bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Cette partie identifie les bâtiments qui ont un intérêt patrimonial et précise les caractéristiques qu'il convient de préserver pour chacun de ces bâtiments.

Le règlement graphique (documents 4.2a et 4.2b) est composé de deux plans :

- le plan de zonage n° 4.2a établi sur le centre du village à l'échelle du 1/2500ème
- le plan de zonage n° 4.2b établi sur l'ensemble de la commune à l'échelle du 1/7500ème

Ces plans de zonage ont pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

En outre, sont indiqués dans les plans de zonage :

- les secteurs qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- les emplacements réservés ainsi que leur liste établie sous forme d'un tableau.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont délimités sur les plans de zonage (documents 4.2a et 4.2b). Les secteurs concernés correspondent à des espaces voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une évolution urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et par un schéma d'aménagement.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

3. Les annexes du PLU

Les occupations et utilisations du sol peuvent également être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plus part, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- le plan des servitudes d'utilité publique et des autres informations n° 5.2 établi à l'échelle du 1/5000ème
- le plan des périmètres particuliers (en particulier les zones humides) n°5-3 ;
- le plan des réseaux d'adduction d'eau n° 5.4 ;
- le plan des réseaux d'assainissement - eaux pluviales et eaux usées n° 5.5.

CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1. Définitions

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Construction annexe

Un bâtiment annexe constitue un local accessoire de faibles dimensions et non une extension* de la construction principale.

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin… Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Construction existante

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

Extension, surélévation

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement. La partie en extension est contiguë à la construction principale.

Rez de chaussée

Le rez de chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant. De façon générale, il s'agit du niveau de plancher de la construction situé au même niveau que la voie qui borde la construction.

Rez de chaussée actif

Le terme « actif » correspond à une destination d'activités de service, de commerce ou encore d'artisanat en opposition avec une destination de logement. Par extension, le terme « rez de chaussée actif » correspond au rez de chaussée de la construction qui n'est pas destinée à de l'habitat.

1.2. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.3. Dispositions règlementaires

Travaux sur une construction existante non conforme aux dispositions du PLU

Des travaux peuvent être réalisés sur des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires du PLU dès lors :

- qu'ils sont prévus par des dispositions spécifiques prévues dans le règlement de chaque zone (partie 2 du règlement),
- qu'ils sont étrangers à cette non-conformité,
- qu'ils n'ont pas pour conséquence de rendre la construction moins conforme à la règle. A titre d'exemple, si une construction est implantée avec un retrait à la limite séparative inférieur au minimum est fixé au règlement, l'extension ne doit pas avoir pour effet de rapprocher la construction de ladite limite séparative.

Mixité de l'habitat

Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes : tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de 750 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Cette disposition est applicable y compris lors de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles. Dans ce cas, la surface de plancher de 750 m2 qui constitue le seuil du dispositif est calculée sur le cumul des surfaces de plancher des maisons.

Linéaires de rez de chaussée actifs

Les linéaires de « rez de chaussée actifs » figurent aux plans de zonage.

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez de chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes : est interdit le changement de destination d'un local ayant une destination autre que l'habitation situé au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.
- pour les constructions neuves : hormis les espaces en partie commune destinée à l'accès à la construction, le rez de chaussée des constructions doit avoir une destination autre que l'habitation,
  Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter sur la partie de la construction devant avoir une destination autre que l'habitation.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tels qu'ils figurent au plan des servitudes d'utilité publique n° 5.2 (annexes du PLU) tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) intégrées dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1). Ces périmètres sont également reportés sur le plan de zonage n° 4.2.

Les dispositions réglementaires des zones (partie 2 du règlement) peuvent prévoir des dispositions alternatives pour les constructions existante édifiées sur un terrain soumis à un risque d'inondation.

Secteurs de zones humides

Les secteurs de zones humides sont portés au plan n°5-3 des périmètres particuliers. Ils sont de deux types :

- Des secteurs où le caractère humide est avéré ;
- Des secteurs où le caractère humide est supposé.

Dans les zones humides avérées, toute construction nouvelle, extension de construction existante, ou tous travaux ayant pour conséquence d'imperméabiliser les sols sont interdits.

Dans les zones humides supposées, aucune construction nouvelle est autorisée. L'extension des constructions existantes y est limitée à 40 m2 de SDP. L'imperméabilisation des sols ne peut être augmentes que de 50m2 par unité foncière, y compris les extensions des constructions. En cas d'augmentation plus importante de l'imperméabilisation des sols, quelle qu'en soit la raison, celle-ci doit être compensée par une remise en pleine terre d'une surface au moins équivalente sur la partie de l'unité foncière située en zone humide.

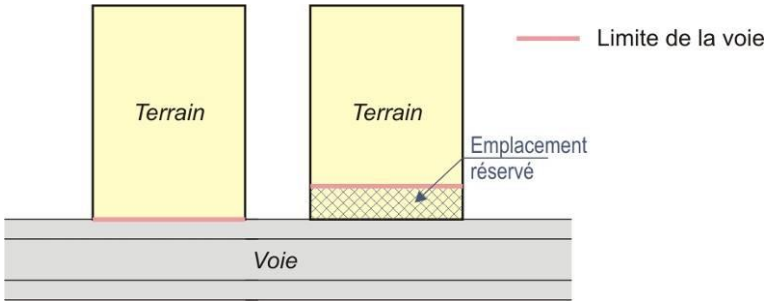
CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation de réserve, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie



Recul ou marge de recul et mode de calcul

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie de la façade qui lui est la plus proche de la construction existante ou projetée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie.

Ne sont pas comptés pour le calcul du recul :

- les saillies (les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les oriels, les débords de toiture),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite d'épaisseur conforme à la règlementation d'isolation thermique en vigueur ;
- les parties enterrées des constructions.

Marge de recul

La marge de recul est une disposition graphique qui figure aux plans de zonage. Elle constitue l'espace situé entre l'alignement, tel qu'il est défini ci-dessus, et la limite de la marge figurant au plan de zonage. Les constructions, à l'exception des parties en sous-sol, doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur la marge de recul dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, …) y compris pour les balcons et les oriels.

Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur des constructions, celles relative aux espaces verts, peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

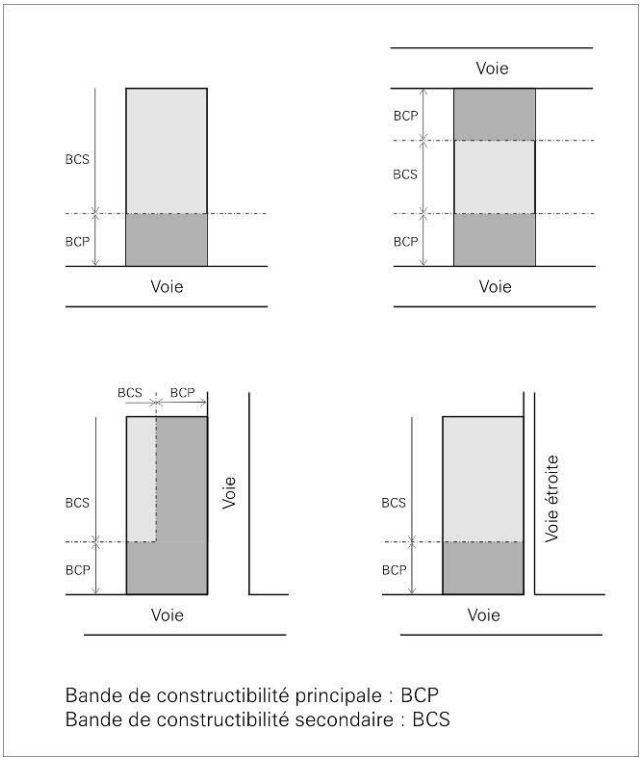
- dans la bande de constructibilité principale ;
- au-delà de la bande de constructibilité principale (appelée bande de constructibilité secondaire), c'est-à-dire sur les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

- qu'elles ont une largeur supérieure à 6 mètres pour le voies existantes et de 8 mètres pour les voies nouvelles ;
- et, en outre, pour les voies nouvelles qu'elles participent au maillage viaire général de la ville, ce qui exclut les voies en impasse.

La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport :

- soit à l'alignement*, tel qu'il est défini dans le présent titre ;
- soit au recul imposé par les dispositions écrites du règlement de zone ou graphiques.



Bande de constructibilité principale : BCP
Bande de constructibilité secondaire : BCS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

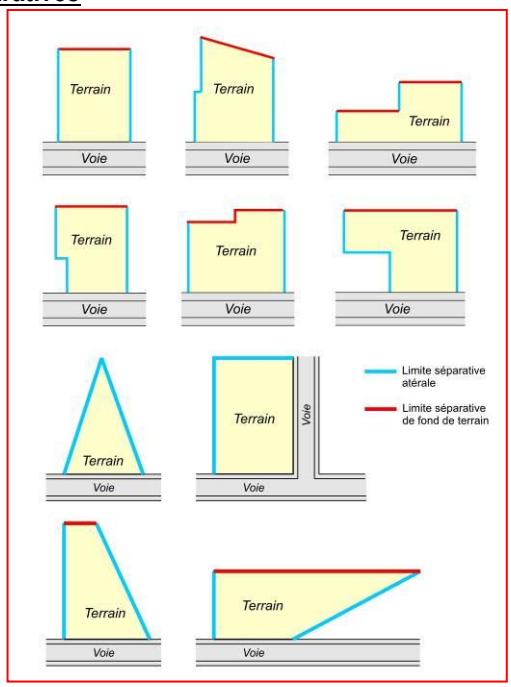
Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de la section 2.2 du règlement de chaque zone.

La limite qui sépare un cours d'eau est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de la section 2.2 du règlement de chaque zone.



Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance entre la construction et la limite séparative. Elle est comptée perpendiculairement à la limite séparative jusqu'au point le plus proche de la construction.

Les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et les éléments de construction de plus de 0,60 mètre de hauteur au dessus du niveau du sol existant avant travaux sont pris en compte dans le calcul du retrait,

En revanche, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés pour le calcul du retrait,

Baies et vue directe

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que, les façades ou parties de façade, comportent ou non des baies ou créent des vues directes :

Ne constitue pas une baie ou ne créé pas une vue directe :

- une porte non vitrée ;
- les pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distance entre deux constructions

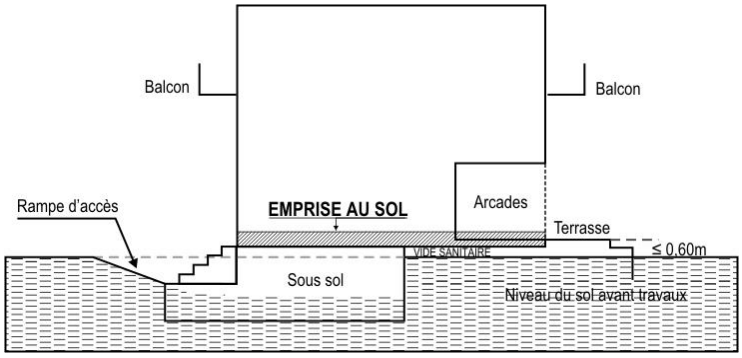
La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Les éléments architecturaux de modénature (corniche, bandeau, moulures, ..), les débords de toiture et les parties enterrées de la construction ne sont pas compris dans la mesure de cette distance,

En revanche, les balcons, les oriels et les parties de construction d'une hauteur de plus de 60cm à partir du sol du terrain sont compris dans cette mesure.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons ainsi que des escaliers et des rampes extérieurs. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux ainsi que les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.



Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain.

2.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en hauteur de façade et en hauteur plafond.

Hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au droit du milieu de la façade, entre le niveau de référence, défini ci-après, et le niveau le plus élevé de la façade.

En cas de toiture en pente, ce niveau le plus élevé de la façade correspond au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture (égout du toit).

Pour les façades avec pignons, le niveau le plus élevé est celui de l'égout du toit.

Pour les constructions avec toiture plate ou en terrasse, la hauteur de la façade est mesurée au sommet de l'acrotère

Mesure de la hauteur des murs pignons

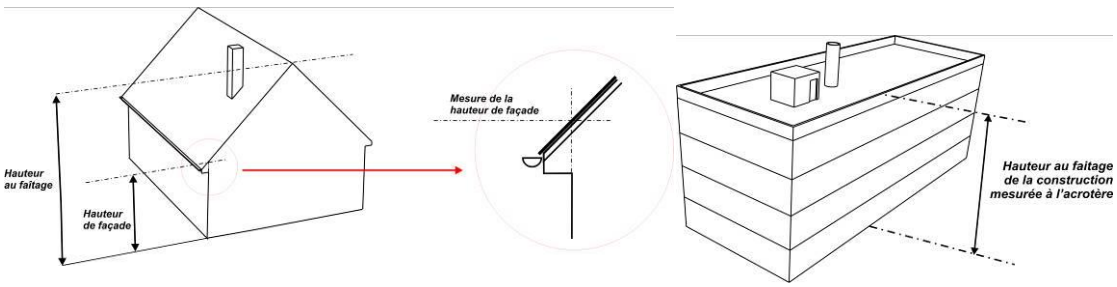
La hauteur des façades en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Hauteur plafond (Hp)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, point de départ de la mesure de la hauteur défini aux paragraphes ci-après , et le point le plus élevé de la construction.

Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que souches de cheminées ou de ventilation, machineries d'ascenseurs, climatisation, garde-corps dès lors que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction et que leur localisation et leur traitement permettent de limiter leur impact visuel.

Dans le cas d'une toiture plate ou en terrasse, la hauteur plafond correspond à la hauteur de la façade, mesurée au sommet de l'acrotère



Mesure de la hauteur, cas général

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée :

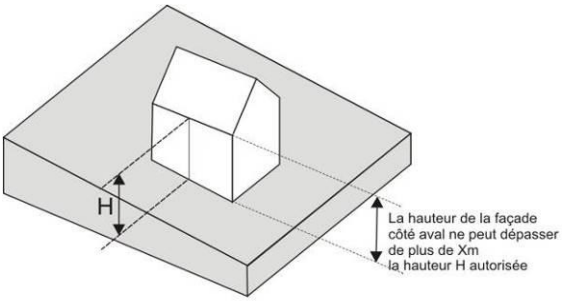
- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ;

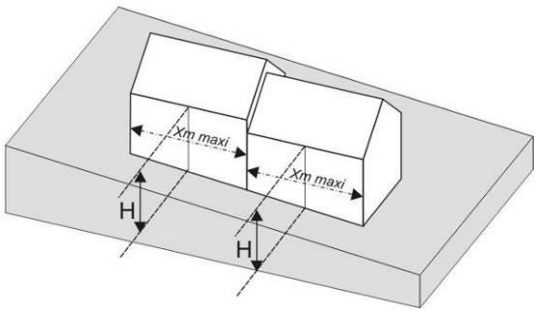
Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Mesure de la hauteur sur terrain en pente

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur H de la façade ou de la partie de façade est mesurée au milieu de sections de largeur maximale de 12 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée (Cf. schéma).

La hauteur de la façade ou du pignon côté aval de la pente ne peut pas dépasser de plue d'un mètre la hauteur H maximum autorisée.





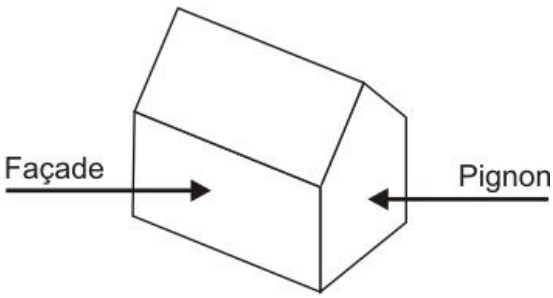
CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1. Définitions

Façade / pignon

Dans le cas de constructions comportant une toiture en pente :

- La façade est le mur extérieur qui aboutit à la rive du toit,
- Le pignon est le mur extérieur dont la partie supérieure prend la forme d'un triangle dont les côtés sont dirigés suivant les pentes du toit

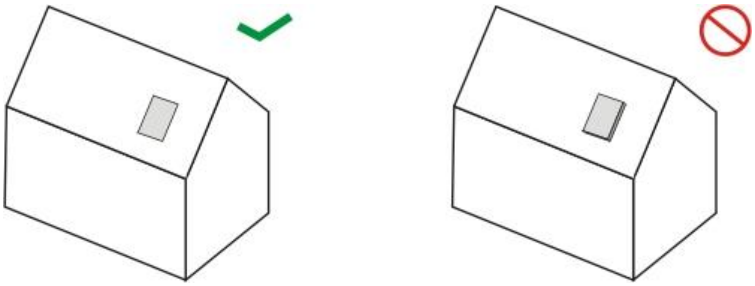


Modénature

La modénature est le traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].

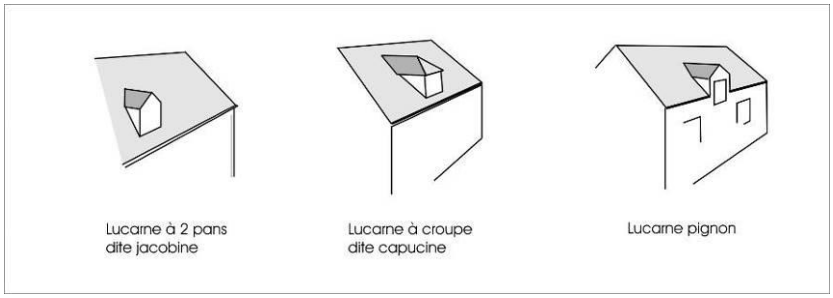
Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils doivent s'intégrer en harmonie avec la toiture en limitant la surépaisseur créée au plan de ladite toiture.



Lucarnes

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle : lucarnes à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou sous forme de lucarne pignon, ce qui exclue les lucarnes rampantes ainsi que les chiens-assis.



3.2. Qualité architecturale

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve.

3.2. Protection du patrimoine bâti

Fondement de la protection

En application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés des bâtiments ou des éléments bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et sont définies les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Organisation de la protection

Ces éléments du patrimoine bâti de d'Orgerus sont :

- localisés sur les plans de zonage plans 4.2 et 4.3 ;
- identifiés par une fiche qui décrit les caractéristiques patrimoniales de chacun d'eux. Ces fiches sont réunies dans la partie 3 du règlement écrit. Chaque fiche est numérotée, ce numéro est reporté sur les plans de zonage.

Dispositions applicables

Outre les dispositions règlementaires applicables dans la zone, les travaux réalisés sur ces éléments bâtis à caractère patrimonial doivent être conçus et réalisés dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui ont fondés leur identification et telles qu'elles sont décrites dans la fiche d'identification

Effets de la protection

Les travaux réalisés sur les éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire, et y compris les travaux de ravalement (articles R.421-15 et R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) :
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Pour les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R. 151-41, R. 421-17-d, R. 421-23-h et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables...).

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Espace perméable

Un espace perméable permet à l'eau de s'infiltrer dans le sol. Il doit surplomber aucun ouvrage en sous-sol, à l'exception des canalisations. Hormis les espaces végétalisés de pleine terre, les espaces perméables peuvent être revêtus :

- d'une couche de sable ou de graviers,
- de dallages ou de pavés non points,
- de revêtement alvéolaire, de type « evergreen ».

Espace végétalisé

Un espaces est dit végétalisé dès lors qu'il est recouvert de végétation : pelouse, plantations diverses, arbres ou arbustes. Les aménagements légers qui y sont réalisés, tels que des chemins, ne sont pas déduits de la surface de l'espace végétalisé.

4.2. Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite aux plans de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, celle-ci n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé, conformément au code forestier (articles L.124-1 et L.124-2)

L'article L. 113-2 du code de l'urbanisme précise que 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 et entraîne, sauf exception, 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.

4.3. Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Définition d'un site urbain constitué

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation du sol et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciés au cas par cas en tenant compte notamment des limites des constructions et des voiries existants. Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible, ne peuvent être considérés comme des sites urbains constitués.

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire d'Orgerus, sont reportées sur les plans de zonage .

Dans les espaces naturels (zones A et N) et en dehors des "espaces urbains constitués" des zones Urbaines, aucune construction ne peut être édifiées à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement, de la limite des massifs forestiers.

Dans les sites urbains constitués des zones Urbaine), de façon générale, les espaces situés entre la construction existante et le massif sont inconstructibles au titre de la protection des lisières. Dans ces espaces, aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiées, à l'exception d'un abri de jardin par terrain d'une emprise au sol maximale de 10 m².

4.4. Les espaces végétalisés et de biodiversité à préserver

Fondement de la protection

En application des articles L. 113-29, L. 113-30, L. 151-23 et R. 151-43, 4° et 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette protection vise à préserver les éléments constitutifs de la trame verte, plus particulièrement dans les espaces urbains, ainsi que ceux concourant au maintien des continuités écologiques.

Organisation de la protection

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont différenciés selon leur nature et leur fonction :

- les cœurs d'ilots, délimités aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux espaces interstitiels végétalisés dans les tissus urbanisés ;
- les cœurs d'ilots arborés, délimités aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux espaces interstitiels boisés à conserver dans les tissus urbanisés ;
- les franges paysagées délimitées aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux limites arrière des terrains avec des zones agricoles ou naturelles voisines

- les cœurs d'ilots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum ;
- d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- de terrains de tennis non couverts ;
- de cheminements piétonniers.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

- les cœurs d'ilots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver.

Y sont autorisés :

- L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;
- Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.

Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.

- les franges paysagées

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

Dans ces espaces, aucune construction n'est admise, y compris les constructions annexes* quelle que soit leur dimension. En outre, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques es préservée.

L'épaisseur de ces franges paysagées correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres. Celle-ci ne correspond pas à une délimitation stricte de sorte que l'espace végétalisé en frange peut être réduit en partie dès lors qu'il est compensé par une surépaisseur qui restitue une superficie au moins équivalente de la frange végétalisée

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

4.5. - les mares

Les mares identifiées et localisées aux plans de zonage doivent être préservées, à ce titre :

- elles ne peuvent pas être remblayées ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits ;
- les clôtures avec soubassement sont interdites ;
- seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration de la mare ;
- toute construction est interdite à moins de 10 mètres de leurs berges.

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1. Définitions

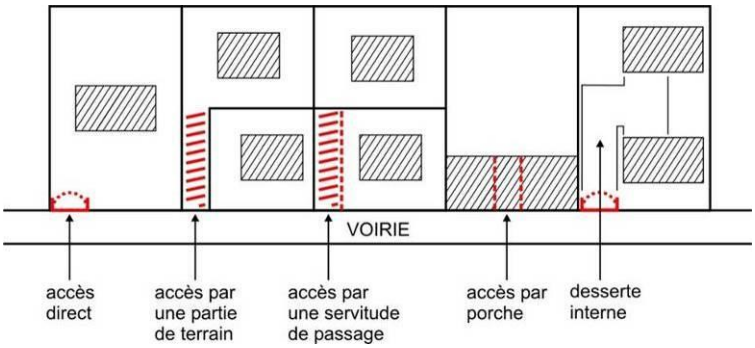
Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Conditions de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- et avoir au moins une emprise minimum de 6 mètres pour les voies existantes et de 8 mètres pour les voies nouvelles ; Cette emprise correspondant à l'ensemble chaussée plus accotements (trottoirs).

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, de plus de 50 mètres ou desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

En outre, dès lors qu'elles desservent au moins 5 logements, l'aménagement de l'aire de demi-tour doit permettre celui des véhicules de ramassage des poubelles.

5.3. Emplacements réservés pour voirie

En application des articles L 151 41 1° et R 151 48 2° du code de l'urbanisme, des emplacements réservés délimitent des terrains ou parties de terrain destinés à la réalisation d'ouvrages ou aménagements d'intérêt général, la création ou l'élargissement d'une voie par exemple. Ces emplacements sont identifiés aux plans de zonage par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. En outre, les documents graphiques 4.2 et 4.3. intègrent la liste des emplacements réservés.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

5.4. Accès

Conditions d'accès

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage d'au minimum 5 mètres, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, etc…

Accès automobile

Un seul accès pour les véhicules motorisés est autorisé par terrain,

Dès lors qu'il est constitué par une bande étroite de terrain ou par une servitude de passage, l'accès doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur tout le linéaire de l'accès.

Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* automobile doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

Le positionnement et la configuration des accès* des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès* comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés. Dans ce but :

- une implantation en recul du portail pour permettre au véhicule de dégager la voie au moment de l'ouverture ou de la fermeture du portail est privilégiée ;
- l'aménagement du terrain doit permettre au véhicule de faire demi-tour de façon à éviter qu'il ressorte en marche arrière sur la voie de desserte.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

5.5. Les stationnement

Disposition générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dimensions des places pour les véhicules légers.

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m2, y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de construction projetée, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- pour les constructions nouvelles et les reconstructions après démolition : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe suivant ou au chapitre 5 du règlement de la zone considérée ;
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes : le nombre de places de stationnement à réaliser prend uniquement en compte le projet d'extension ou de surélévation, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle du bâtiment ;
- lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

5.6. Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Normes générales

Les normes de stationnement sont différenciées selon la destination de la construction.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions nouvelles à destination d'habitation	
Sous-destination	
Logement	Selon la taille des logements, le nombre de places doit être au minimum de : - 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - 2 places pour les logements de 3 pièces et plus
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Logement résidence de personnes agées **Etablissement d'hébergement de personnes âgées**	1 place minimum par logement, 1 place pour 2 chambres

Constructions nouvelles à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destination	
Commerce **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** **Restauration**	Lorsque la construction représente une superficie de 200 m2 au moins, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à 40% de la surface de plancher réalisée
Hébergement hôtelier et touristique	**- 2 places** pour 3 chambres

Constructions nouvelles à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Sous-destination	
Bureaux	**1 place** par tranche de 40 m² de surface de plancher

Constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation

Normes alternatives

Le règlement de chaque zone (partie 2 du présent règlement, chapitre 5) peut prévoir des normes particulières qui se substituent aux normes générales fixées ci-dessus.

5.6. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain dans son environnement immédiat, dans un rayon de 100 mètres.

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération concernée.

CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

6.1. Alimentation en eau potable

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

6.2. Assainissement

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain*.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement existant ou projeté de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées - système de type séparatif et unitaire (cf plan n°5.4 en annexe du dossier de PLU).

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures doivent être rejetées dans le réseau approprié des eaux pluviales lorsqu'il existe, sinon dans le terrain, le principe général pour la gestion des eaux de pluie étant de les rejeter à la parcelle. Il s'agit ainsi d'éviter que des ruissellements importants ne se déversent sur la voie publique ou dans les terrains voisins. A cette fin, Il convient de prendre en compte la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation ;

A cette fin, il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

6.3. Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées…) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants.

6.4. Réseaux divers et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication doivent être conçus en souterrain à l'intérieur du terrain jusqu'à la limite de la propriété.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

PARTIE 2
LE REGLEMENT DES ZONES

ZONE UA

La zone UA correspond au centre aggloméré du village. Elle est caractérisée par la morphologie villageaoise des constructions et par la diversité des fonctions urbaines qui y sont présentes.

Cette zone comprend le secteur UAa qui correspond aux parties moins denses de la zone UA en périphérie du coeur du village

ZONE UA - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'industrie ;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées (de l'ordre de 10% de la surface initiale de la construction) ou de travaux conservatoires.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions **à destination de commerce et d'activités de service** d'une surface de plancher au plus égale à 200 m² ;

ZONE UA - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

• Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

• Règle générale

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul* maximum de 12 m des voies et emprises publiques.

Constructions autres

Dans la zone UA, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul* maximum de 3 m des voies et des emprises publiques.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées en recul* minimum de 5,0 m des voies et des emprises publiques.

• Dispositions graphiques

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus :

- L'indication « marge minimum de recul* » impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée en recul* au moins égal à cette marge indiquée ;
- L'indication "alignement obligatoire" impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée à cet alignement figurant au plan.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

• Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti* dans l'objectif que les travaux d'extension* ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction est implantée harmonie avec le recul* de l'une ou des constructions implantées sur le ou les terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;
4. lorsqu'il s'agit de d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
5. si, sur le terrain* objet du projet de construction, la limite sur la voie publique est matérialisée par un mur existant ayant un intérêt paysager ou architectural, les constructions doivent être implantées en recul* avec un minimum de 1 mètre.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Bande de constructibilité

La bande de constructibilité principale est de 15 mètres à compter de l'alignement

Les dispositions de la présente section 2.2 sont différentes selon que la construction ou partie de construction est implantée à moins de 15 mètres de l'alignement (bande de constructibilité principale) ou au-delà de cette bande (dans la bande de constructibilité secondaire).

• Règle d'implantation

1°) dans la bande de constructibilité principale

Limites séparatives latérales

Dans la zone UA à l'exception du secteur UAa : les constructions devront être édifiées sur une limite séparative latérale ou sur les deux.

Dans le secteur UAa les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait* de ces limites.

Limite de fond de terrain*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* ou en retrait* de cette limite.

2°) dans la bande de constructibilité secondaire

Limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait* des deux limites.

Limite de fond de terrain*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain* ou en retrait* de cette limite.

Toutefois, si cette limite correspond à une limite avec une zone agricole (A), naturelle (N) ou à urbaniser (AU), la construction doit être implantée en retrait* de cette limite.

3°) Les piscines

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives*.

• Le calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, ne comporte pas de baie.

• Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension*, de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

• Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;
- à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

• Règle qualitative

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension*, ou d'amélioration d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4. Emprise au sol des constructions

• Bande de constructibilité

Rappel : la bande de constructibilité principale est de 15 mètres à partir de l'alignement

Les dispositions de la présente section 2.2 sont différentes selon que la construction ou partie de construction est implantée à moins de 15 mètres de l'alignement (bande de constructibilité principale) ou au-delà de cette bande (dans la bande de constructibilité secondaire).

• Règle générale

1°) dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise maximum des constructions est fixée à 50% au maximum de cette partie du terrain*.

2°) dans la bande de constructibilité secondaire

L'emprise maximum des constructions est fixée à 15% au maximum de la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire.

2.5. Hauteur maximale des constructions

• Règle générale

La hauteur d'une construction* ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 11 mètres au faîtage du toit ;
- 2 niveaux principaux de plancher plus un dernier niveau en comble (R+1+c).

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Règle qualitative

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE UA - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs vives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Constructions

a) Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

b) Les matériaux de construction tels que les briques creuses et les parpaings utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et les murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, hormis si elles sont végétalisées. Toutefois, les terrassons plats d'une superficie inférieure à 20 m² sont autorisés.

En règle générale , les toitures seront à deux pentes avec une inclinaison entre 40° et 45°, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante*. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises…).

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 60 au m2 ou présentant le même aspect). Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif, marron foncé et gris anthracite sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.

Les couvertures en ardoises naturelles ou en zinc pré-patiné sont autorisées pour les couvertures des constructions annexes* et pour les vérandas dont la pente de la toiture est inférieure à 30%.

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les volets devront être de couleur discrète et non criarde, le noir étant exclu.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises…), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins :
  - murs de murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) lorsqu'ils sont sur rue,
  - murs pleins enduits ou de limousinerie lorsqu'ils sont en limite séparative
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif sera admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

• Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et ne pas dépasser 12 mètres de hauteur.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.

• Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti localisés au plan de zonage et identifiés dans la partie 3 du règlement,font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

ZONE UA - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principe général

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

• Espaces végétalisés et de biodiversité à préserver, espaces boisés classés

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, lisière de massif), les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

• Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou de vergers en nombre équivalent.

• Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte. Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

- 40 % dans la zone de constructibilité principale,
- 75 % dans la zone de constructibilité secondaire.

Plantation d'arbres

Dans la zone UA et le secteur UAa , les dispositions de la présente section ne concernent que la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 mètres de l'alignement :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain* libre.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UA - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5.

ZONE UA - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UG

La zone UG regroupe les tissus urbain à dominante de maisons individuelles.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- *le secteur UGa qui correspond à des opérations d'ensembles relativement homogènes.*
- *Le secteur UGb qui correspond aux parties anciennes du hameau du Moutier*

ZONE UG - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1°) Dans toute la zone UG :

1. les constructions à destination d'industrie;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées (de l'ordre de 10% de la surface initiale de la construction) ou de travaux conservatoires.

2°) En outre, dans le secteur UGa :

1. les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'hôtellerie

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises sous conditions, et dès lors qu'elles ne sont pas interdites (cf. article 1.1 ci-dessus) les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions **à destination de commerce et d'activités de service** d'une surface de plancher au plus égale à 200 m².

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

- **Règle générale**

1°) dans la zone UG

les constructions doivent être implantées en recul* avec un minimum de 10 mètres.

2°) dans le secteur UGa

les constructions doivent être implantées en recul* avec un minimum de 5 mètres.

3°) dans le secteur UGb

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul* avec un minimum de 5 mètres.

- **Dispositions graphiques**

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus :

L'indication recul minimum obligatoire" impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée au-delà de ce recul* minimum figurant au plan.

- **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti* dans l'objectif que les travaux d'extension* ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
2. Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée avec un recul* de 2,5 mètres minimum si le pignon ne comporte pas d'ouverture ou 4 mètres minimum si la construction possède des ouvertures de l'une des deux voies et avec un recul de 10 mètres pour l'autre voie ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle d'implantation**

1°) dans la zone UG

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

2°) dans le secteur UGa

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait* des limites séparatives*.

Elles doivent être implantées en retrait* des limites de fond de terrain*, à l'exception des annexes* dont :

- leur hauteur, mesurée au point le plus haut de la construction, est au plus égale à 3 mètres
- Leur longueur en limite séparative est limitée à 5 mètres, cette longueur maximum s'appliquant de façon cumulée en cas de plusieurs annexes* implantées en limite séparative. ;

3°) dans le secteur UGb

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait* des limites séparatives*.

4°) dans toute la zone UG et ses secteurs

Les piscines et locaux techniques doivent être implantés en retrait* des limites séparatives, avec un retrait* minimum de 2.50 mètres.

- **Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la limite du terrain* correspond à une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), toute construction, y compris les annexes*, doit être implantée en retrait* de cette limite avec un minimum de 8 mètres.
2. Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;

4. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

• Le calcul des retraits

Sur les limites latérales du terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, n'en comporte pas.

En limite de fond de terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

• Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;
- à–5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.

L'implantation des constructions sur un même terrain* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

• Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension*, ou d'amélioration d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4. Emprise au sol des constructions

• Bande de constructibilité

Les dispositions de la présente section 2.4 sont différentes selon que la construction ou partie de construction est implantée dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande, dans la bande de constructibilité secondaire :

La bande de constructibilité principale est de :

- 25 mètres dans la zone UG,
- 15 mètres dans le secteur UGa.

Il n'y a pas de bande de constructibilité principale dans le secteur UGb.

• Règle générale dans la zone UG et le secteur UGa

1°) dans la bande de constructibilité principale

L'emprise maximum des constructions est fixée à 30% de la partie du terrain* située dans cette bande de constructibilité principale.

2°) dans la bande de constructibilité secondaire

L'emprise maximum des constructions est fixée à 10%de la partie du terrain* située dans cette bande de constructibilité secondaire.

• Règle générale dans le secteur UGb

L'emprise maximum des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain*

2.5. Hauteur maximale des constructions

• Règle générale

La hauteur d'une construction* ne doit pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 8,5 mètres au faîtage du toit ;
- Un niveau principal de plancher en rez de chaussée plus un dernier niveau en comble (R+c).

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Disposition particulière

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE UG - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Constructions

a) Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

b) Les matériaux de construction tels que les briques creuses et les parpaings utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et les murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites, hormis si elles sont végétalisées. Toutefois, les terrassons plats d'une superficie inférieure à 20 m² sont autorisés.

En règle générale , les toitures seront à deux pentes avec une inclinaison entre 40° et 45°, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante*. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises…), ni les toitures végétalisées..

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 60 au m2 ou présentant le même aspect). Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif, marron foncé et gris anthracite sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.

Les couvertures en ardoises naturelles ou en zinc pré-patiné sont autorisées pour les couvertures des annexes* et des vérandas dont la pente de la toiture est inférieure à 30%.

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les volets devront être de couleur discrète et non criarde, le noir étant exclu.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises…), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

• Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins lorsqu'ils sont en limite séparative, les clôtures en murs pleins étant interdites sur rue
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

- **Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables**

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et avoir une hauteur maximale de 12 mètres.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.

- **Dispositifs de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti localisés au plan de zonage et identifiés dans la partie 3 du règlement font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

ZONE UG - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principe général

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

• Espaces végétalisés et de biodiversité à préserver, espaces boisés classés

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, lisière de massif), les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

• Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues.

• Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte. Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

- 60 % dans la zone de constructibilité principale de la zone UG et du secteur UGa, ainsi que dans l secteur UGb
- 80 % dans la zone de constructibilité secondaire de la zone UG et du secteur UGa.

Plantation d'arbres

• Obligations de planter, aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UG - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5.

ZONE UG - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UJ

Cette zone correspond aux espaces des parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales.

ZONE UJ - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination agricoles ou forestières sans finalité commerciale ;
2. les constructions à destination d'habitation, hormis celles qui sont strictement nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
3. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
4. l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. l'installation de caravanes, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
8. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
10. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **les constructions à destination d'artisanat et d'industrie** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance.

ZONE UJ - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

• Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon un recul* maximum de :

- 10 mètres de la RD 42 (rue Jean le Loup)
- 5 mètres des autres voies.

• Dispositions graphiques

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus.

• Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moins important par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;
2. lorsqu'il s'agit de d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum de deux mètres.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en retrait* des limites séparatives. .

• Le calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 6 mètres .

• Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la limite du terrain* correspond à une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), toute construction, y compris les annexes*, doit être implantée en retrait* de cette limite avec un minimum de 8 mètres.
2. Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension*, de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

• Règle générale

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain* ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

• Disposition particulière

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension*, ou d'amélioration d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus
- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques ou de services publics.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise maximum des constructions est fixée à 40% au maximum du terrain*.

2.5. Hauteur maximale des constructions

• Règle générale

La hauteur d'une construction* ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur plafond.

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Disposition particulière

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE UJ - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Constructions

• Les toitures et couvertures

Les toitures peuvent présenter des formes variées. La réalisation d'acrotères* est toutefois obligatoire sur l'ensemble des façades de la construction.

Les toitures peuvent être végétalisées ou couvertes de matériaux d'aspect mate sans présenter de surfaces réfléchissantes, hormis les lanterneaux d'éclairage zénithal.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être cependant masqués de la vue depuis l'espace public par les acrotères* de la construction.

• Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

• Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* tels que garages, doivent être conçus et réalisés en harmonie avec les constructions principales.

• Les clôtures.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres. Elles doivent être ajourées, constituées de grille ou de grillage surmontant ou non un muret de hauteur maximum de 60cm.

Les clôtures en limite séparative avec une autre zone doivent être doublées d'une haie vive sur la majorité de leur linéaire.

• Les enseignes

Les enseignes doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser le sommet de l'acrotère*. Elles doivent être limitées à la signalétique de l'activité implantée dans la construction.

En outre, elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la construction et de ses façades.

• Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et avoir une hauteur maximale de 12 mètres.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.

• Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

ZONE UJ - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principe général

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

• Espaces végétalisés et de biodiversité à préserver, espaces boisés classés

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, lisière de massif), les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

• Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation dans les espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

• Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Au minimum 20 % de la superficie des espaces libres devront être en pleine terre, aménagés en espaces verts et végétalisés

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UJ - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5.

ZONE UJ - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UL

La zone UL regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé, cimetière, ...

Cette zone comprend :

- *Le secteur ULa qui concerne le château des Ifs.*

ZONE UL - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Dans toute la zone et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et d'activités de service ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain* non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées (de l'ordre de 10% de la surface initiale de la construction) ou de travaux conservatoires.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dans toute la zone et le secteur ULa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'équipement implanté dans la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone ;
3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

En outre, dans le secteur ULa, sont également admises, sous conditions :

- les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences avec service telles que les maisons de retraite médicalisées et les résidences autonomie à condition qu'elles soient liées et qu'elles contribuent à la valorisation du château des Ifs et de son parc-jardin.
- Les logements dans le volume des constructions existantes

ZONE UL - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

• Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

• Règle générale

Dans la zone UL à l'exception du secteur Ula, les constructions doivent être implantées selon un recul* minimum de 2 m des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ula, les constructions doivent être implantées selon un recul* minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

• Dispositions graphiques

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus :

L'indication recul* minimum obligatoire" impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée au-delà de ce recul* minimum figurant au plan.

• Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

1 pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti* dans l'objectif que les travaux d'extension* ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;

2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant le même recul* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

3 Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée avec un recul* de 2 mètres minimum de l'une des deux voies ;

4 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul* par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;

5 lorsqu'il s'agit de d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul* avec un minimum d'un mètre.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Règle d'implantation

La règle d'implantation par rapport aux limites séparative est différente selon qu'il s'agit d'une limite interne ou externe à la zone UL (avec une autre zone U, une zone AU, N ou A.

Limite extérieure à la zone :

les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* extérieures à la zone.

Limite intérieure à la zone :

les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait* de celle-ci.

• Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1 Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension*, de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*.

• Le calcul des retraits

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

• Règle générale

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain* ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

• Disposition particulière

Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension*, ou d'amélioration d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus ;
- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques ou de services publics.

Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

2.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise maximum des constructions :

- N'est pas réglementée dans la zone UL à l'exception du secteur ULa ;
- est fixée à 20% au maximum du terrain* dans le secteur ULa.

2.5. Hauteur maximale des constructions

• Règle générale

Dans la zone UL, à l'exception du secteur ULa, la hauteur d'une construction* ne doit pas excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 16 mètres au faîtage du toit.

Dans les secteurs ULa, la hauteur d'une construction* ne doit pas excéder celle du château des Ifs, qu'il s'agisse de ses hauteurs mesurées à l'égout du toit ou qu'il s'agisse de sa hauteur totale mesurée au faitage de la construction.

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Dispositions particulières

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE UL - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur la parcelle et sur les constructions avoisinantes.

Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti localisés au plan de zonage et identifiés dans la partie 3 du règlement,font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

ZONE UL - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principe général

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

• Espaces végétalisés et de biodiversité à préserver, espaces boisés classés

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, lisière de massif), les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

• Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre…) ou de vergers en nombre équivalent.

ZONE UL - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5.

ZONE UL - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation.

Cette zone est décomposée en plusieurs secteurs qui se distinguent selon la nature de leur urbanisation future :

- *le secteur AUg est destiné à une extension de l'urbanisation résidentielle à dominante d'habitat individuel.*
- *le secteur AUj, correspond à l'extension des espaces d'activités.*

Chacun de ces secteurs est régi par la règle d'urbanisme des zones urbaines correspondant au type d'urbanisation souhaité (zones UG et zone UJ.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement par secteur (pièce n° 3 du PLU) fixent les conditions d'un aménagement cohérent qui définit les conditions à respecter pour autoriser des opérations d'aménagement ou de construction.

ZONE AU - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites, les types d'occupation ou d'utilisation des sols visés à l'article 1 :

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dès lors qu'elles :

- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs (document n°3 du PLU) et par le règlement ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;

- respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas d'un lotissement ou 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 ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (document n°3 du PLU).

Les occupations et utilisations du sol admises sous condition sont :

- Dans le secteur AUg, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UG ;
- Dans le secteur AUj, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UJ ;

ZONE AU - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées sont celles prévues par le règlement:

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles prévues par le règlement:

- Du secteur UGa pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont celles prévues par le règlement:

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

2.4. Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour l'emprise au sol des constructions sont celles prévues par le règlement:

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

2.5. Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour la hauteur maximale des constructions sont celles prévues par le règlement:

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

ZONE AU - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les règles applicables pour la qualité urbaine, architecturale et environnementale sont celles prévues par le règlement:

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

ZONE AU - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les règles applicables pour la nature en ville sont celles prévues par le règlement :

- De la zone UG pour le secteur AUg ;
- De la zone UJ pour le secteur AUj.

ZONE AU - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5..

ZONE AU - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend :

- *le secteur A1 de taille et de capacité limitées, constructible sous condition qui correspond aux constructions de la ferme de Moyencourt.*

ZONE A - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

• 1°) dans l'ensemble de la zone A

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires ;
2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise des bâtiments implantés sur le terrain* du siège d'exploitation, et qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
3. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
   - Les travaux d'extension ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - L'extension* doit être accolée à la construction initiale ;
   - La construction d'habitation existante doit avoir une surface de plancher supérieure à 60 m2 ;
   - la surface de plancher supplémentaire ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale,
   - la hauteur de l'extension* est limitée à celle de la construction existante*, mesurée à l'égout du toit et au faîtage de ladite construction..

4. La construction d'annexes* à l'habitation existante* à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
   - Une seule annexe* est autorisée par construction existante*. A ce titre, si une construction dispose déjà d'un annexe* indépendant de la construction principale, un second annexe* ne peut être autorisé ;
   - l'annexe* ne doit pas être éloigné de plus de 20 mètres de la construction existante* ;
   - la hauteur de l'annexe* est limitée à 3,5 mètres mesuré à l'égout du toit et à un seul niveau de plancher ;
   - la surface de l'annexe* est limitée à 50 m2 au plus.
5. En application des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les constructions identifiées au plan de zonage et repérés par une étoile verte peuvent faire l'objet d'un changement de destinations dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics relevant exclusivement de la sous-destination " de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en application des dispositions des articles R151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme à condition que ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'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.

• 2°) dans le secteur A1

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes pour des bureaux et activités non commerciales

ZONE A - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

• Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

• Règle générale

Les constructions doivent être implantées en en recul* de la voie ou de l'emprise publique à une distance minimale :

- de 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- de 10 mètres de l'axe des autres voies.

• Dispositions graphiques

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus :

L'indication recul* minimum obligatoire" impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée au-delà de ce recul* minimum figurant au plan.

• Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul* moins important que celui qui est fixée au paragraphe précédent peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moindre par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en recul* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la limite d'un massif boisé de plus de 100 hectares*.

• Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives

Ce retrait* doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres

• Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension*, de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

2.4. Emprise au sol des constructions

Voir le chapitre 1-2 précédent

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 13 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques. Les bâtiments existants et ceux reconstruits ne sont pas assujettis à ces règles.

Règle générale

La hauteur d'une construction* ne doit pas excéder :

- 8,5 mètres pour les constructions d'habitation
- 13 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ou forestier.

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Dispositions particulières

Une hauteur plus élevée est autorisée pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos.

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE A - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Constructions

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

• Clôtures

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, ne devront pas dépasser 1,8 m de hauteur, elles devront être constituées :

- soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage.
- soit de lisses du type « Paddock ».
- soit de murs enduits grattés à la truelle ou projeté gratté fin, ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.

ZONE A - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principes généraux

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels.

• Espaces verts et espaces arborés à protéger

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert ou un espace arboré à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

ZONE A - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5.

ZONE A - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

La zone N comprend :

- *le secteur N2 constructible sous condition qui correspond au hameau de la Rolanderie qui est en limite avec la commune voisine de Prunay-le-Temple.*

ZONE N - CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1°) Dans la zone N et le secteur N2 :

Sont admises dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires ;
2. L'extension* des constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
   - Les travaux d'extension ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - L'extension* doit être accolée à la construction initiale ;
   - La construction d'habitation existante doit avoir une surface de plancher supérieure à 60 m2 ;
   - la surface de plancher supplémentaire ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale,
   - la hauteur de l'extension* est limitée à celle de la construction existante*, mesurée à l'égout du toit et au faîtage de ladite construction..

3. La construction d'annexes* à l'habitation existante* à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
   - Une seule annexe* est autorisée par construction existante*. A ce titre, si une construction dispose déjà d'un annexe* indépendant de la construction principale, un second annexe* ne peut être autorisé ;
   - l'annexe* ne doit pas être éloigné de plus de 20 mètres de la construction existante* ;
   - la hauteur de l'annexe* est limitée à 3,5 mètres mesuré à l'égout du toit et à un seul niveau de plancher ;
   - la surface de l'annexe* est limitée à 50 m2 au plus.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt Les équipements d'intérêt collectif et services publics relevant exclusivement de la sous-destination " de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en application des dispositions des articles R151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme à condition que ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'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.
5. 2°) En outre, dans le secteur N2, sont admises :

Les nouvelles constructions d'habitation dans la limite d'une emprise maximum de 20% du terrain*, y compris les constructions existantes, dès lors que la construction nouvelle s'inscrit dans la composition paysagère de l'ensemble bâti du hameau.

ZONE N - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

• Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte*.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

• Règle générale

Les constructions doivent être implantées en en recul* de la voie ou de l'emprise publique à une distance minimale :

- de 15 mètres des routes départementales ;
- de 10 mètres des autres voies.

• Dispositions graphiques

Dès lors que figurent des dispositions graphiques aux plans de zonage (plan n°4.2 et 4.3), celles-ci se substituent à la règle générale présentée ci-dessus :

L'indication recul* minimum obligatoire" impose que la construction nouvelle ou l'extension* soit implantée au-delà de ce recul* minimum figurant au plan.

• Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul* moins important que celui qui est fixée au paragraphe précédent peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moindre par rapport à la limite de voie*. Dans ce cas, l'extension* ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante* ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en recul* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Règles générales :

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la limite d'un massif boisé de plus de 100 hectares*.

• Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives

Ce retrait* doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres

• Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque le terrain* est concerné par un espaces verts, un espace arboré ou un espace en frange paysagère à préserver* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit être implantée en dehors de cet espace et être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension*, de surélévation d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante*, sans qu'aucune baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

2.4. Emprise au sol des constructions

Voir le chapitre 1-2 précédent

2.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 13 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques. Les bâtiments existants et ceux reconstruits ne sont pas assujettis à ces règles.

• Règle générale

La hauteur d'une construction* ne doit pas excéder :

- 8,5 mètres au faîtage pour les constructions d'habitation
- 13 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ou forestier.

• Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

• Dispositions particulières

Une hauteur plus élevée est autorisée pour les constructions, parties de constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos.

Des travaux d'aménagement et d'extension*, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

ZONE N - CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

• Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

• Entretien

Toute construction doit être bien entretenue.

• Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

• Constructions

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

• Clôtures

Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, ne devront pas dépasser 1.8 m de hauteur, elles devront être constituées :

- soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage.
- soit de lisses du type « Paddock ».
- soit de murs enduits grattés à la truelle ou projeté gratté fin, ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.
- Soit de muret surmonté de grilles ou de grillages.

ZONE N - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

• Principes généraux

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels.

• La préservation des éléments de la trame verte

• Espaces verts et espaces arborés à protéger

Rappel : Dès lors que le terrain* est concerné par un espace vert ou un espace arboré à protéger (cœur d'ilôt, cœur d'ilôt arboré, frange paysagée, espace boisé classé, les dispositions particulières édictée dans la partie 1 du présent règlement sont applicable à la partie du terrain* concernée.

ZONE N - CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des déplacements et, au **chapitre 5 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

5.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.2

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.5

ZONE N - CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Rappel :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans de zonage** (plans n°4.2 et 4.3) dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant des équipements et des réseaux, au **chapitre 6 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

PARTIE 3
LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

L'IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DU PATRIMOINE BATI

Les constructions et ensembles de constructions à préserver ou à mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage (n° 4.2a) comme "élément remarquable du patrimoine bâti".

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure ci-après.

Dispositions réglementaires

• Les effets de la protection

Les travaux réalisés sur les constructions identifiées comme "patrimoine d'intérêt local" sont soumis à un régime d'autorisation particulier.

Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (articles R.421-12, R.421-15, R.421-17-d, R.421-17-1-d, R.421-23-h, R.421-28, R.424-5-2 du code de l'urbanisme).

• Les dispositions applicables

Les constructions neuves, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur des constructions ou des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti telles qu'elles sont décrites pour chacun d'eux ci-après.

Les articles du règlement des zones (partie 2 du règlement) précisent, le cas échéant, des conditions particulières à respecter pour tous les travaux exécutés sur les constructions concernées.

Inventaire et caractéristiques des éléments du patrimoine bâti

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments identifié en tant que "patrimoine d'intérêt local" fait l'objet d'une fiche précisant :

- La construction et sa localisation ;
- La typologie du ou des bâtiments identifiés : habitat individuel, château ;
- Le ou les critères de protection ayant fondé son identification : culturel, historique, architectural ;
- Les caractéristiques qui ont prévalu à la protection et qu'il convient de préserver et à mettre en valeur ;
- Une photographie permettant de visualiser le ou les bâtis concernés.

Ces fiches figurent ci-après et sont classées selon la localisation du patrimoine identifié dans Orgerus, du nord ou au sud.

Localisation des éléments du patrimoine bâti

1	Château des Ifs
2	Château d'Orgerus
3	Château du Montplaisant (château du Moutier)
4	Maison du Tremble

Château des Ifs – rue du Bois des Aulnes		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ■ Chateau ou ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	Le château des Ifs date de la fin du XVIII ou début du XIXème siècle. Ayant connu beaucoup de propriétaires successifs, il est aujourd'hui propriété de l'association ATD Quart Monde. Ayant été profondément transformé à l'intérieur, le château et ses communs subsistants ont gardé l'essentiel de leur aspect d'origine.	
Caractéristiques	Volumétrie et aspect des constructions : corps principal du château et pavillons latéraux d'entrée. Composition générale et harmonie de l'ensemble constitué entre les constructions et le parc avec, en particulier, le caractère végétal des abords du château	

Château d'Orgerus – allée des Marronniers		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ■ Chateau ou ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	Château a été édifié au XIIIème siècle dont il reste d'importants vestiges aujourd'hui en habitation privée. Situé à l'extrémité d'une allée de marronniers, il était auparavant entouré d'un vaste parc transformé en lotissement, d'où sa dénomination de « lotissement du Parc »	
Caractéristiques	Aspect général de la construction et volumétrie, matériaux de façade et de couverture, Insertion dans l'environnement paysager et végétal	

Château du Mont plaisant – hameau du Moutier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ■ Chateau ou ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	Cette grande demeure bourgeoise a été édifiée au milieu du XIXème siècle par un anglais venu s'installer à Orgerus.. D'abord baptisé Mont Plaisant, puis château de Montplaisant, cette demeure également communément appelée château du Moutier. Cette grande demeure de volumétrie cubique et harmonieuse est inscrite dans un vaste parc paysager.	
Caractéristiques	Aspect général de la construction et volumétrie, Ouvertures, bow-windows du rdc, éléments de modénature et balustres de l'acrotère. Composition générale et harmonie de l'ensemble constitué entre les constructions et le parc avec, en particulier, le caractère végétal des abords du château	

Maison du Tremble – hameau du Tremble		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ■ Chateau ou ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	Maison de style « néo-basque » édifiée dans la première partie du XXème siècle. Implantation en hauteur offrant des vues dégagées en arrivée sur le hameau du Tremble. Cette maison a été habitée par le chanteur C Jérome	
Caractéristiques	Aspect architectural et volumétrie Coloris des façades, éléments de modénature, forme des ouvertures Inscription dans l'environnement et végétalisation	