



**PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ANDELU**
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LE RÈGLEMENT
(LA PIÈCE 5)**

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 27 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 7 mars 2014,
Approuvé par la délibération du 25 juin 2015,
Modifié par la délibération du 22 novembre 2017

Modifié par la délibération du 15 mai 2019

**Modification simplifiée n°3 – approuvée par la délibération
du 6 février 2025**

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1. LE RÈGLEMENT	15
TITRE 1.1.	17
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1.1.1.....	18
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	18
CHAPITRE 1.1.2.....	33
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	33
CHAPITRE 1.1.3.....	47
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	47
TITRE 1.2.	55
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	55
CHAPITRE 1.2.1.....	57
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH,.....	57
CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS.....	57
TITRE 1.3.	67
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
CHAPITRE 1.3.1.....	69
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	69
TITRE 1.4.	79
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE.....	79
CHAPITRE 1.4.1.....	81
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	81
LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS	89
[L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT].....	89
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	90
LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	90
LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	90
LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	91
LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	91
LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	91
LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE.....	92
LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE.....	92
LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE.....	92
LE GLOSSAIRE	93
[L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT].....	93
[L'ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT].....	101

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ANDELU est établi dans le cadre défini par les articles L.123-1-5 ¹ et R.123-9 ² du Code de l'Urbanisme ³.

ARTICLE P.1. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal d'ANDELU. Ses dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE P.2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DU R.N.U.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme d'ANDELU se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 201-1903 du 19 décembre 2011, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique (l'article R.111-2), des sites archéologiques (l'article R.111-4), de la protection de l'environnement (l'article R.111-15), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. (l'article R.111-21).

ARTICLE P.3. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DES RÈGLES EXTERNES

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme d'ANDELU, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations qui impactent l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces autres législations comprennent, notamment, des textes regroupés dans les annexes du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U.

¹ . L'article L.123-1-5 a été profondément remanié par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Le IV de cet article 157 dispose que le nouvel article L.123-1-5 (comprenant notamment la suppression de la superficie minimale [le 12° de la version antérieure] et du c.o.s. [le 13° de la version antérieure]) n'est pas applicable aux demandes déposées avant son entrée en vigueur. A contrario, il est réputé applicable aux demandes déposées après son entrée en vigueur, et a fortiori aux P.L.U. approuvés après son entrée en vigueur, eussent-ils été arrêtés avant.

² . Le décret d'application de l'article 157 de la loi n° 2014-366, destiné à introduire un nouvel article R.123-9 dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, n'est pas encore paru à la date de l'approbation du P.L.U. d'ANDELU.

³ . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles ou par les alinéas des dispositions générales ou des règles applicables à chacune des zones est celui du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-23 ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Conseil Municipal a ainsi instauré le régime du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal d'ANDELU, par sa délibération du 20 février 2014.

Les lotissements

En vertu des dispositions de l'article L.442-9, modifié par l'article 159 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, sont devenues caduques au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Si ces règles d'urbanisme ont été maintenues à la demande majoritaire des co-lotis, elles sont devenues caduques dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Toutefois, les dispositions de l'article L.442-9 ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les co-lotis, définis dans le cahier des charges du lotissement.

Les bâtiments neufs

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. d'ANDELU, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles concernant la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées), et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710, relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux mitoyennetés, aux plantations...), en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les bâtiments sinistrés ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les bâtiments protégés

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils respectent et mettent en valeur les caractéristiques historiques ou architecturales qui ont fondé leur protection.

Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques

Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé ou inscrit, ou dans le périmètre délimité autour d'un monument historique, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12, du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, par une délibération du 20 décembre 2007, a ainsi instauré, sur l'ensemble du territoire communal d'ANDELU, le régime de la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture.

L'édification d'une clôture est donc soumise, à ANDELU, à une déclaration préalable.

Les aménagements divers

Les aménagements, les constructions, les installations, et les travaux, qui, en raison de leur dimension, de leur nature, ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis, peuvent être soumis à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-9, et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme le détaille l'article R.421-23, ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers concernent, notamment les lotissements autres que ceux mentionnés à l'alinéa a de l'article R.421-19 et certaines divisions foncières, certains aménagements de terrains de camping ou de parcs de loisirs, les aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes [de 10 à 49 unités], les affouillements et les exhaussements du sol naturel, excédant 100 mètres carrés de surface et 2 mètres de profondeur ou de hauteur, les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, les travaux susceptibles de supprimer ou de modifier un élément remarquable du paysage ou du patrimoine bâti.

La protection contre le risque d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de Senneville, approuvé par l'arrêté préfectoral du 14 février 2000, concerne des parties du territoire communal d'ANDELU. Ces parties constituent des secteurs spécifiques, repérés par le document graphique du P.P.R.I., dans les zones concernées.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral du 14 février 2000, en matière d'occupation ou d'utilisation des sols, et de

construction. Les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de Senneville figure en annexe au dossier du P.L.U., en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE P.4. LA DIVISION DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme d'ANDELU découpe le territoire communal en zones urbaines (les zones « U »), en zones à urbaniser (les zones « AU »), en zones agricoles (les zones « A »), et en zones naturelles et forestières (les zones « N »), dont les limites sont reportées sur le document graphique.

Ce dernier désigne aussi :

- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du Code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée rouge.
- Les éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces emprises sont figurées par une trame losangée verte.
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de du même article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine violette.
- Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles pouvant être l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments sont figurés par une teinte pleine violette.
- Dans les zones urbaines, les secteurs d'attente mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces secteurs sont figurés par une trame angulaire violette,

Le document graphique détermine enfin, dans la zone AUH, des règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.122-2.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

Sont classés dans ces zones « U », *« les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Le P.L.U. d'ANDELU distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA**,
- La zone **UH**,
- Et la zone **UL**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. d'ANDELU correspondent à un seul type de zone AU :

- Les secteurs, où les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné, forment la zone **AU « constructible sous conditions »** ; cette zone ne comprend plus qu'un seul secteur : Le secteur **AUH**.

Les dispositions applicables à cette zone urbanisable sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « A ».

Sont classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le P.L.U. d'ANDELU distingue une zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette – vaste – zone agricole, le document graphique du P.L.U. ne délimite aucun secteur particulier.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 1.3. du présent règlement.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « N », les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le P.L.U. d'ANDELU distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette zone naturelle, le P.L.U. ne détermine ensuite aucun secteur particulier.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

ARTICLE P.5. LA MODULATION DES RÈGLES

Pour chacune des zones, le règlement décompose les règles applicables en 16 articles, organisés par l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme :

- L'ARTICLE [Z].1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES ;
- L'ARTICLE [Z].2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ;
- L'ARTICLE [Z].2.bis : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES ;
- L'ARTICLE [Z].3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ;
- L'ARTICLE [Z].3.bis : LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES ;
- L'ARTICLE [Z].4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS ;
- L'ARTICLE [Z].5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ;
- L'ARTICLE [Z].6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ;
- L'ARTICLE [Z].7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ;
- L'ARTICLE [Z].8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE ;

- L'ARTICLE [Z].9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ;
- L'ARTICLE [Z].10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ;
- L'ARTICLE [Z].11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ;
- L'ARTICLE [Z].12 : LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT ;
- L'ARTICLE [Z].13 : LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ;
- L'ARTICLE [Z].14 : LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS ;
- L'ARTICLE [Z].15 : LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;
- L'ARTICLE [Z].16 : LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE.

Dans chacune des zones, le règlement adapte les règles applicables à 9 catégories de destinations, prévues par l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

ARTICLE P.6. LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 dispose que les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures apportées aux articles 3 à 13, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, l'article L.152-4 du même Code, modifié par la même loi du 12 juillet 2010, dispose que l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme, dans certains cas précis, listés par l'article :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Ces dérogations ne peuvent être accordées par l'autorité compétente que par une décision motivée et que sous la réserve d'un avis du Préfet, et du Président de l'E.P.C.I. compétent en matière de P.L.U. ou du Maire.

Cette faculté ne concerne toutefois pas la Commune d'Andelu.

Enfin, l'article L.152-6 du même Code, introduit par l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, dispose que, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, l'autorité compétente peut, dans certains cas précis, listés par l'article :

1. Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante, calculée à son faîtage, et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
2. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ;
3. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation, ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
4. Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Ces dérogations ne peuvent être accordées par l'autorité compétente que par une décision motivée.

Cette faculté ne concerne toutefois pas la Commune d'Andelu.

ARTICLE P.7. DEROGATION A L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles issues du règlement de chaque zone sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.

1. LE RÈGLEMENT

TITRE 1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre 1.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. d'ANDELU distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA** ;
- La zone **UH** ;
- Et la zone **UL** .

CHAPITRE 1.1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone **UA** correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village.

La zone **UA** comprend une emprise inondable, repérée et régie par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de Senneville.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UA**, le signe **(*)** renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE UA.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UA.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UA.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2 ;
- UA.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UA.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles isolées ou groupées ;
- UA.1.5.** Les installations légères de loisirs ;
- UA.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UA.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 200 mètres carrés ;
- UA.1.8.** Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE UA.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UA.2.1.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UA.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux sur un terrain impacté par une localisation prévue pour une voie et des ouvrages publics, pour une installation d'intérêt général, ou pour un espace vert à créer ou à modifier, à la condition qu'ils soient compatibles avec cette localisation, repérée par le document graphique ;
- UA.2.3.** La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.

ARTICLE UA.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Desserte

- UA.3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- UA.3.2.** Une voie - publique ou privée - nouvelle qu'elle soit en impasse ou non doit respecter les prescriptions suivantes :
- Une voie publique ou privée desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.
- Une voie publique ou privée desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur.
- Elle doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
 - Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 ;
- UA.3.3.** Une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, ne devra pas excéder 50 mètres de longueur ;
- UA.3.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

UA.3.5. Les sentes piétonnières (public ou privée) devront avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur ;

Accès

UA.3.6. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

UA.3.7. En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;
- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

UA.3.8. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

UA.3.9. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

UA.3.10. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

UA.3.11 Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

ARTICLE UA.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

UA.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

UA.4.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Les eaux usées

- UA.4.3.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.4.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UA.4.5.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.
- UA.4.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

- UA.4.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UA.4.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UA.4.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UA.4.11.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UA.4.12.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- UA.4.13.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- UA.4.14.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

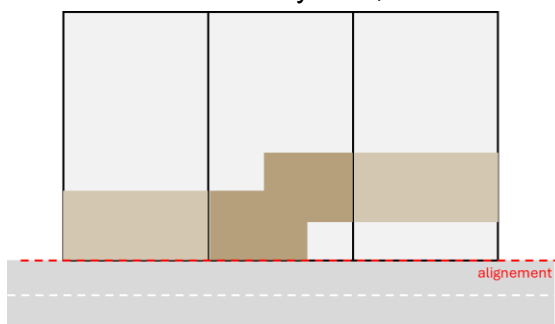
ARTICLE UA.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UA**.

ARTICLE UA.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

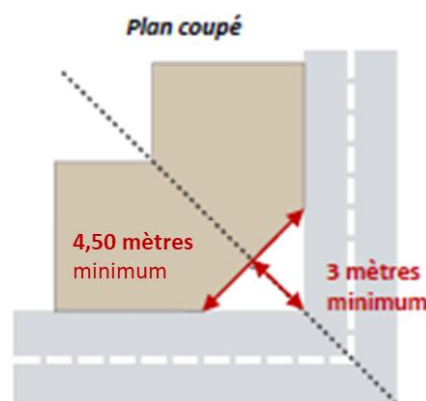
- UA.6.1.** Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, sur 100 % de la largeur totale du terrain à l'alignement si la largeur de ce dernier est inférieure ou égale à 15 mètres, et sur un linéaire maximal de 15 mètres à l'alignement dans le cas contraire.
- UA.6.2.** Lorsque la largeur du terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) en vis-à-vis de la rue constitue l'accès à la parcelle (parcelle en drapeau), l'article 6.1 ne s'impose pas.
- UA.6.3.** L'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des bâtiments ou des murs, ou par les deux
- UA.6.4.** peut être implantée à moins de 4,70 mètres de l'axe de ladite voie publique.
- UA.6.5.** Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement de 6,00 mètres minimum sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.
- UA.6.6.** Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.6.7.** Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ;
 - Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
 - Lorsque l'alignement dominant des bâtiments avoisinant, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.



- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

UA.6.8. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter un pan coupé, avec un recul :

- d'au moins 3 mètres de la construction concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
- perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain.
- d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins 4,50 mètres.



UA.6.9. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions existantes dont la construction ou la clôture n'observe pas de pan coupé.

ARTICLE UA.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UA.7.1.** Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).
- UA.7.2.** Hors cette bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (*).
- UA.7.3.** La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.
- UA.7.4.** Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).
- UA.7.5.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
 - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ;
 - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant ;
 - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3.
 - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
 - Aux équipements collectifs d'intérêt général ;
 - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives
 - Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.

ARTICLE UA.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

UA.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.

UA.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux :

- Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
- Aux constructions à destination d'équipements publics ;
- Aux piscines non couvertes ;
- Aux bâtiments annexes ;
- À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ;
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ;

ARTICLE UA.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA.9.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

UA.9.2. Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*), ni aux panneaux solaires au sol.

ARTICLE UA.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

UA.10.1. la hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage et 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).

UA.10.2. La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

UA.10.3. UA.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

UA.10.4. Ces limitations ne sont applicables ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

ARTICLE UA.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UA.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

UA.11.2. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

UA.11.3. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.

UA.11.4. Les façades ne peuvent excéder une longueur de 15 mètres linéaires.

UA.11.5. Lors de ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UA.11.6. Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

UA.11.7. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

UA.11.8. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

UA.11.9. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les extensions, ils seront posés à l'intérieur du bâtiment. Pour les constructions existantes, ils pourront être intégrés sous le linteau sous réserve d'être de la même couleur que les menuiseries.

UA.11.10. Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les toitures

UA.11.11. Les toitures inclinées des constructions principales seront comprises entre 35 et 45 ° et recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures

UA.11.12. Les toitures plates inaccessibles sont autorisées et seront végétalisées avec une épaisseur de 15 cm de terre au minimum

UA.11.13. Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et

retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

UA.11.14. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux toitures des extensions à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale à condition de ne pas être inférieur à 10° ;
- Aux toitures des constructions annexes et abris de jardin

UA.11.15. Sont interdit :

- Les combles brisés (mansarde) ;
- Les balcons creux ;
- Les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes et d'aspect plastique ou asphalté (shingle, tôle...), sauf pour les abris de jardins, carports, appentis de moins de 20 m² ;
- Les matériaux réfléchissants ;

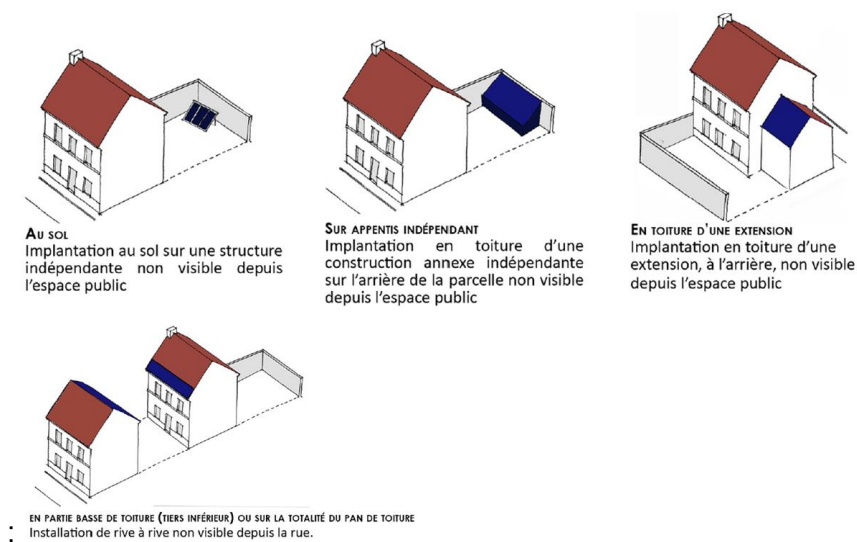
Les éléments techniques

UA.11.16. UA.11.16 les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UA.11.17. L'installation de panneaux solaires est recommandée. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, sans aucun décrochement que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils doivent être implantés dans le plan de la façade. Ils seront positionnés parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles. Ils seront sur les parties de façades non visibles du domaine public ou sur les bâtiments annexes



UA.11.18. Les éoliennes domestiques sont intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

Les clôtures

UA.11.19. Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.

UA.11.20. que son état ne permet pas sa conservation.

UA.11.21. Les clôtures sur voie publique ou privée sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées soit :

- D'un mur plein ;
- D'un muret compris entre 0,50 et 0,80 mètre de hauteur surmontée d'un dispositif largement ajouré doublé de préférence d'une haie d'essence locale ;

UA.11.22. Les claustras sont interdits en limite de voie publique ou privée. Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés

UA.11.23. Les parties maçonnées doivent être enduites ou formé de pierres apparentes à joints clair,

UA.11.24. Toutefois, sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.

UA.11.25. Les coffrets techniques et autres éléments (boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrés à la clôture.

UA.11.26. Les clôtures en limite séparatives sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composée soit :

- D'un dispositif ajouré ou plein ;
- D'une haie d'essences locales ;

UA.11.26 Sont interdit en clôture sur limite séparative :

- Les murs et murets (sauf ceux existants à la date d'approbation du présent règlement)

UA.11.27 Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Toutefois, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants.

UA.11.28 Sont interdit en clôture sur voie et sur limite séparative :

- Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétiques ...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert
- Les plaques bétons

UA.11.29 Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives

UA.11.30 Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales

UA.11.31 Le long des sentes et voies piétonnes, les clôtures doivent être de qualité et traitées en harmonie avec les clôtures environnantes, dans la limite de 1,80 mètre.

UA.11.32 Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres, piliers compris. Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

UA.11.33 La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UA.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

UA.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UA.12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

UA.12.3. Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places – conservées ou

restituées – existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

UA.12.4. En cas d'extension des constructions à destination de logements il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m²

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, les règles différentielles s'appliquent

UA.12.5. Les places de stationnement commandées sont interdites pour les opérations de 2 logements et plus.

UA.12.6. Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5,30 mètres
- Largeur : 2,70 mètres
- Longueur de dégagement : 5 mètres

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UA.12.7. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places ;

UA.12.8. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social ;

UA.12.9. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ;

UA.12.10. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ;

UA.12.11. Pour les constructions à usage de commerce, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ; ;

UA.12.12. Pour les constructions à usage d'artisanat le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;

UA.12.13. En outre, pour les constructions à usage de commerce, ou d'artisanat, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de vente ;

UA.12.14. Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 2 places par classe ;

UA.12.15. Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, une place par tranche entamée de 5 chambres ;

UA.12.16. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre, et, pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher ;

UA.12.17. Pour les constructions à usage d'équipement public, le nombre est fixé à une place par tranche entamée de 5 mètres carrés de surface de plancher accessible au public ;

UA.12.18. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface

de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- UA.12.19.** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UA.12.20.** L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UA.12.21.** La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
- UA.12.22.** Le versement de la participation financière prévue par les articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UA.13.1.** Les espaces libres résultant de l'application des articles UA.6. à UA.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- UA.13.2.** Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50 % des espaces libres.
- UA.13.3.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.
- UA.13.4.** Les bonbonnes à gaz et les citernes à combustible doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique ou privée.
- UA.13.5.** Les places de stationnement et les voies internes aux projets devront être perméables.
- UA.13.6.** Les éléments remarquables du paysage, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UA.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone UA.

ARTICLE UA.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 1.1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La zone **UH** correspond, selon le rapport de présentation, aux espaces pavillonnaires récents du territoire communal, autour du centre ancien.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UH**, le signe **(*)** renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE UH.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UH.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UH.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UH.2 ;
- UH.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UH.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles ou groupées ;
- UH.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt ou d'industrie ;
- UH.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés.

ARTICLE UH.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UH.2.1.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UH.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux sur un terrain impacté par une localisation prévue pour une voie et des ouvrages publics, pour une installation d'intérêt général, ou pour un espace vert à créer ou à modifier, à la condition qu'ils soient compatibles avec cette localisation, repérée par le document graphique ;
- UH.2.3.** La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.

ARTICLE UH.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Desserte

UH. 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

UH. 3.2. Une voie - publique ou privée - nouvelle qu'elle soit en impasse ou non doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une voie publique ou privée desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.

Une voie publique ou privée desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur.

- Elle doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 ;

UH.3.3. Une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, ne devra pas excéder 50 mètres de longueur ;

UH.3.4. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

UA.3.5. Les sentes piétonnières (public ou privée) devront avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur ;

Accès

UH.3.6. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

UH.3.7. En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;
- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

UH.3.8. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

UH.3.9. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

UH.3.10. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

UH.3.11 Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

ARTICLE UH.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

UH.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

UH.4.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

UH.4.3. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

UH.4.4. Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

- UH.4.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UH.4.6.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.
- UH.4.7.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

- UH.4.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UH.4.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées),, si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UH.4.10.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.4.11.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UH.4.12.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UH.4.13.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- UH.4.14.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- UH.4.15.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurcation.

ARTICLE UH.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UH**.

ARTICLE UH.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

UH.6.1. Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres minimum sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

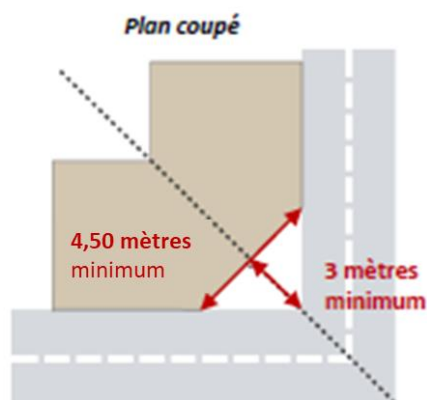
UH.6.2. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ;
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque l'alignement dominant des bâtiments avoisinant, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

UH.6.3 Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter un pan coupé, avec un recul :

- d'au moins 3 mètres de la construction concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
- perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain.
- d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins 4,50 mètres.

UH.6.4 L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions existantes dont la construction ou la clôture n'observe pas de pan coupé.



ARTICLE UH.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UH.7.1.** Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- UH.7.2.** Sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.
- UH.7.3.** Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres ($D \geq 10,00$ mètres).
- UH.7.4** Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
 - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ;
 - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant ;
 - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3.
 - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
 - Aux équipements collectifs d'intérêt général ;

- Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives
- Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.

ARTICLE UH.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

UH.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.

UH.8.2. **Le présent article n'est pas applicable aux :**

- Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
- Aux constructions à destination d'équipements publics ;
- Aux piscines non couvertes ;
- Aux bâtiments annexes ;
- À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ;
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ;

ARTICLE UH.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UH.9.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **15 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

UH.9.2. Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*) ni aux panneaux solaires au sol.

ARTICLE UH.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

UH.10.1. La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage (*) et **4,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

- UH.10.2.** La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.
- UH.10.3.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UH.10.4.** Ces limitations ne sont applicables ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UH.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UH.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- UH.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- UH.11.3.** Les façades doivent assurer la continuité visuelle du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- UH.11.4.** Les façades ne peuvent excéder une longueur de 15 mètres linéaires.
- UH.11.5.** Lors de ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.
- UH.11.6.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.
- UH.11.7.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.11.8.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.11.9.** Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les extensions, ils seront posés à l'intérieur du bâtiment. Pour les constructions existantes, ils pourront être intégrés sous le linteau sous réserve d'être de la même couleur que les menuiseries.
- UH.11.10.** Les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager
- UH.11.11.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les toitures

UH.11.12. Les toitures inclinées des constructions principales seront comprise entre 35 et 45 ° et recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ;

UH.11.13. Les toitures plates inaccessibles sont autorisées et seront de végétalisées avec une épaisseur de 15 cm de terre au minimum.

UH.11.14. Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UH.11.15. ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UH.11.16. atisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UH.11.17. Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

UH.11.18. Aux toitures des extensions à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale à condition de ne pas être inférieur à 10° ;

UH.11.19. Aux toitures des constructions annexes et abris de jardin

Sont interdit :

- Les combles brisés (mansarde) ;
- Les balcons creux ;
- Les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes et d'aspect plastique ou asphalté (shingle, tôle...) sauf pour les abris de jardins, carports, appentis de moins de 20 m² ;
- Les matériaux réfléchissants ;

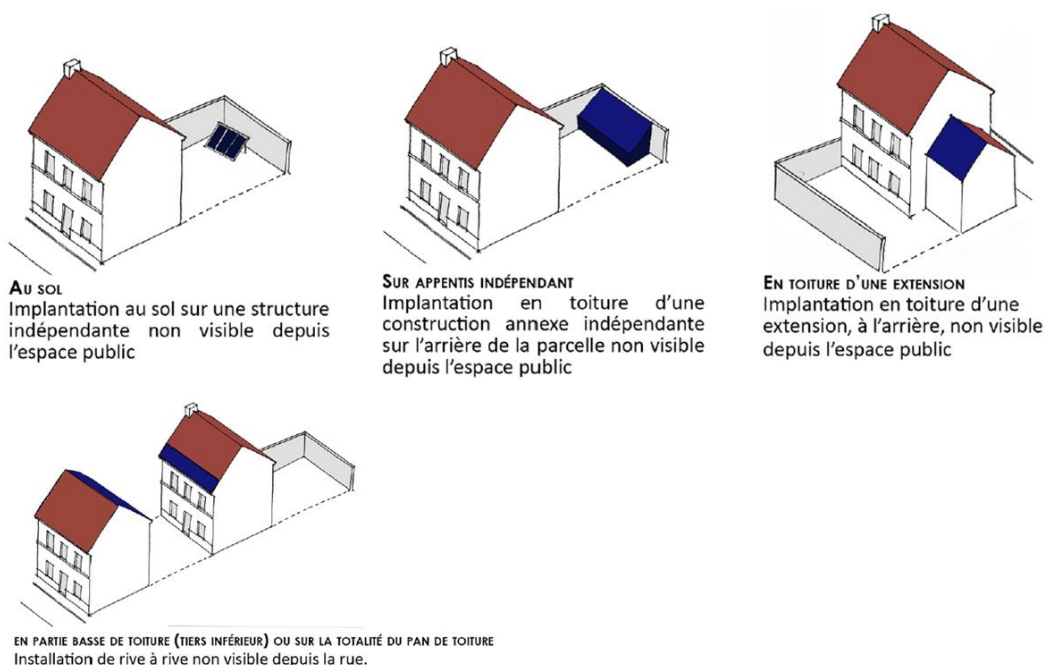
Les éléments techniques

UH.11.20. les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UH.11.21. L'installation de panneaux solaires est recommandée. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, sans aucun décrochement que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils doivent être implantés dans le plan de la façade. Ils seront positionnés parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles. Ils seront sur les parties de façades non visibles du domaine public ou sur les bâtiments annexes ;



UH.11.22. Les éoliennes domestiques sont intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

Les clôtures

UH.11.23. Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.

UH.11.24. Les clôtures sur voie publique ou privée sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées soit :

- D'un mur plein ;
- D'un muret compris entre 0,50 et 0,80 mètre de hauteur surmontée d'un dispositif largement ajouré doublé de préférence d'une haie d'essence locale ;

UH.11.25. Les claustras sont interdits en limite de voie publique ou privée. Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés

UH.11.26. Les parties maçonnées doivent être enduites ou formé de pierres apparentes à joints clair,

UH.11.27. Les coffrets techniques et autres éléments (boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrés à la clôture.

UH.11.28. Les clôtures en limite séparatives sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composée soit :

- D'un dispositif ajouré ou plein ;
- D'une haie d'essences locales ;

UH.11.29. Sont interdit en clôture sur limite séparative :

- Les murs et murets (sauf ceux existants à la date d'approbation du présent règlement)

UH.11.30. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Toutefois, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants.

UH.11.31. interdit en clôture sur voie et sur limite séparative :

- Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétiques ...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert
- Les plaques béton

UH.11.32. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives

UH.11.33. Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales

UH.11.34. Le long des sentes et voies piétonnes, les clôtures doivent être de qualité et traitées en harmonie avec les clôtures environnantes, dans la limite de 1,80 mètre.

UH.11.35. Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres, piliers compris. Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

ARTICLE UH.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

UH.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UH.12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

UH.12.3. Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places – conservées ou restituées – existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

UH.12.4. En cas d'extension des constructions à destination de logements il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les

conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m²

UH.12.5. Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, les règles différentielles s'appliquent

UH.12.6. Les places de stationnement commandées sont interdites pour les opérations de 2 logements et plus.

UH.12.7. Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5,30 mètres
- Largeur : 2,70 mètres
- Longueur de dégagement : 5 mètres

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UH.12.8. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher ;

UH.12.9. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social ;

UH.12.10. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée par tranche de 5 logements ;

UH.12.11. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ;

UH.12.12. Pour les constructions à usage de commerce, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;

UH.12.13. Pour les constructions à usage d'artisanat, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;

UH.12.14. Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 2 places par classe ;

UH.12.15. Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, une place par tranche entamée de 5 chambres ;

UH.12.16. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre, et, pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher ;

UH.12.17. Pour les constructions à usage d'équipement public, le nombre est fixé à une place par tranche entamée de 5 mètres carrés de surface de plancher accessible au public ;

UH.12.18. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

UH.12.19. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

UH.12.19.1 La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération

projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;

UH.12.19.2 L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;

UH.12.19.3 La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;

UH.12.19.4 Le versement de la participation financière prévue par les articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UH.13.1. UH.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.

UH.13.2. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres ci-dessus définis.

UH.13.3. Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.

UH.13.4. Les bonbonnes à gaz et les citernes à combustible doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique ou privée.

UH.13.5. Les places de stationnement et les voies internes aux projets devront être perméables

ARTICLE UH.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone UH.

ARTICLE UH.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE 1.1.3.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La zone **UL** correspond, selon le rapport de présentation, aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports du territoire communal.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UL**, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE UL.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UL.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UL.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- UL.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UL.1.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UL.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ;
- UL.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;
- UL.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;
- UL.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2.

ARTICLE UL.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UL.2.1.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;
- UL.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;
- UL.2.3.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;

ARTICLE UL.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UL.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

UL.3.2. Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

UL.3.3. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

UL.3.4. Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

UL.3.5. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 1,80 mètres de largeur.

Accès

UL.3.6. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

UL.3.7. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

UL.3.8. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE UL.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

UL.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

UL.4.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

UL.4.3. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

UL.4.4. Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

UL.4.5. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.

UL.4.6. Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

UL.4.7. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

UL.4.8. Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

UL.4.9. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

UL.4.10. Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

- UL.4.11.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare ;
- UL.4.12.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UL.4.13.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- UL.4.14.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- UL.4.15.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

ARTICLE UL.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UL**.

ARTICLE UL.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- UL.6.1.** Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur l'alignement (*) ou avec un retrait de 6,00 mètres **minimum** sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UL.6.2.** Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

ARTICLE UL.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UL.7.1.** Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- UL.7.2.** La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la construction élevée sur le sol naturel (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres).

ARTICLE UL.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UL.8.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres).
- UL.8.2.** Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et des annexes.

ARTICLE UL.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

ARTICLE UL.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

- UL.10.1.** La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7 mètres au point le plus haut (*).
- UL.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UL.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UL.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- UL.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- UL.11.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.
- UL.11.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses

pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

UL.11.5. Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les toitures

UL.11.6. Les toitures plates inaccessibles sont autorisées **et seront de préférence végétalisées avec une épaisseur de terre d'au moins 15 cm.**

UL.11.7. Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

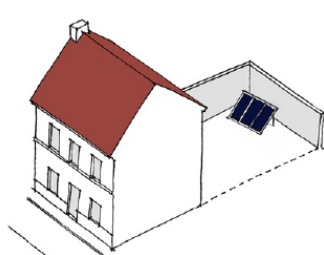
Les éléments techniques

UL.11.8. les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

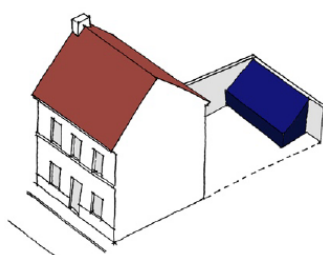
UL.11.9. L'installation de panneaux solaires est recommandée. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, sans aucun décrochement que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

UL.11.10. Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.

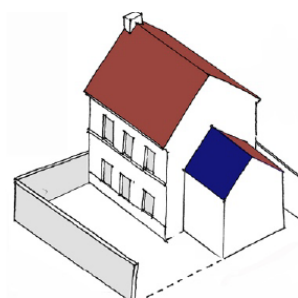
S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils doivent être implantés dans le plan de la façade. Ils seront positionnés parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles. Ils seront sur les parties de façades non visibles du domaine public ou sur les bâtiments annexes ;



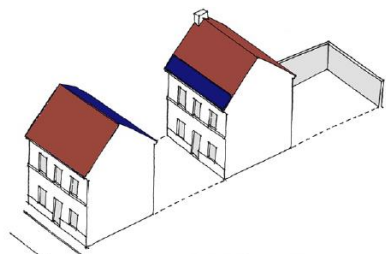
AU SOL
Implantation au sol sur une structure indépendante non visible depuis l'espace public



SUR APPENTIS INDÉPENDANT
Implantation en toiture d'une construction annexe indépendante sur l'arrière de la parcelle non visible depuis l'espace public



EN TOITURE D'UNE EXTENSION
Implantation en toiture d'une extension, à l'arrière, non visible depuis l'espace public



EN PARTIE BASSE DE TOITURE (TIERS INFÉRIEUR) OU SUR LA TOTALITÉ DU PAN DE TOITURE
Installation de rive à rive non visible depuis la rue.

UL. 11.11. Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

Les clôtures

UL.11.12 Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur, soit d'une lisse en bois naturel, limitée à 1,20 mètre de hauteur sur la limite avec la voie

UL.11.13 Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein limité à 1,80 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative.

ARTICLE UL.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

UL.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UL.12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

UL.12.3. Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5,30 mètres
- Largeur : 2,70 mètres
- Longueur de dégagement : 5 mètres

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UL.12.4. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

UL.12.5. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

UL.12.6. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.

UL.12.7. En outre, pour les constructions à usage d'équipement sportif, une place par tranche entamée de 15 personnes pouvant être accueillies sur le site, et un place supplémentaire, réservée et adaptée aux autocars,

UL.12.8. Pour les constructions à usage autre que le logement, 10 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

ARTICLE UL.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UL.13.1. Les espaces libres résultant de l'application des articles UL.6. à UL.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, ainsi que des installations sportives.

UL.13.2. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 80 % des espaces libres ci-dessus définis.

UL.13.3. Les bonbonnes à gaz et les citernes à combustible doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique ou privée.

ARTICLE UL.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone UL.

ARTICLE UL.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UL.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE 1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Ce titre 1.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

CHAPITRE 1.2.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH, CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

La zone **AUH** est, selon le rapport de présentation, une zone insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à la condition que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **AUH**, le signe **(*)** renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE AUH.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- AUH.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- AUH.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article AUH.2 ;
- AUH.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- AUH.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles isolées ou groupées ;
- AUH.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- AUH.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt ou d'industrie ;
- AUH.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés.

ARTICLE AUH.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- AUH.2.1.** Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue ;
- AUH.2.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- AUH.2.3.** La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.

ARTICLE AUH.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Desserte

AUH.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

AUH.3.2. Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

AUH.3.3. Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 30 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise minimale de 7,40 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

AUH.3.4. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur

Accès

AUH.3.5. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;
- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

AUH.3.6. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

AUH.3.7. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

AUH.3.8. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

ARTICLE AUH.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

AUH.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, ou au réseau public ou collectif réalisé dans le cadre de l'article AUH.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

AUH.4.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité, ou au réseau, public ou collectif, réalisé dans le cadre de l'article AUH.2.

Le téléphone et le câble

AUH.4.3. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

AUH.4.4. Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et

de traitement des eaux usées, ou au réseau public ou collectif réalisé dans le cadre de l'article AUH.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

AUH.4.5. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.

AUH.4.6. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

AUH.4.7. Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

AUH.4.8. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

AUH.4.9. Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, ou au réseau public ou collectif réalisé dans le cadre de l'article AU.2. ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

AUH.4.10. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.

AUH.4.11. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

AUH.4.12. Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

AUH.4.13. Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux opérations groupées de plus de 5 logements individuels ; ces dernières doivent comporter un lieu commun, situé à l'entrée dans l'emprise de l'opération groupée, de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets et au mode local de réputation.

ARTICLE AUH.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **AUH**.

ARTICLE AUH.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date de l'approbation du P.L.U., ou prévus dans le cadre des aménagements internes au secteur considéré.

- AUH.6.1.** Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres minimum sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- AUH.6.2.** Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.

ARTICLE AUH.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- AUH.7.1.** Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- AUH.7.2.** Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.
- AUH.7.3.** Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres ($D \geq 10,00$ mètres).
- AUH.7.4.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- AUH.7.5.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
 - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 au faîtage et/ou 2,5 m de l'égout du toit mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ;
 - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
 - Aux équipements collectifs d'intérêt général ;
 - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 2 mètres minimum des limites séparatives

ARTICLE AUH.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

AUH.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.

AUH.8.2. Le présent article n'est pas applicable :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
- Aux constructions à destination d'équipements publics ;
- Aux piscines non couvertes ;
- Aux bâtiments annexes ;

ARTICLE AUH.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

AUH.9.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **15 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

AUH.9.2. Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*) ni aux panneaux solaires au sol.

ARTICLE AUH.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

AUH.10.1. La hauteur maximale de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout ou **4,50 mètres** à l'acrotère (*) et **8,00 mètres** au faîtage.

AUH.10.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE AUH.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- AUH.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- AUH.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- AUH.11.3.** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- AUH.11.4.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.
- AUH.11.5.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- AUH.11.6.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins.
- AUH.11.7.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- AUH.11.8.** Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Les toitures

- AUH.11.9.** Les toitures plates inaccessibles sont autorisées.
- AUH.11.10.** Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- AUH.11.11.** Les toitures inclinées doivent présenter, soit une pente comprise entre 35 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises, soit une pente comprise entre 15 et 25 ° et être recouvertes de pans de zinc pré-patiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.

- AUH.11.12.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- AUH.11.13.** La ligne du faîtage du bâtiment principal d'une construction nouvelle devra être parallèle à l'axe de la route de Jumeauville.
- AUH.11.14.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- AUH.11.15.** Un capteur solaire situé sur une toiture inclinée doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. La surface des capteurs solaires implantés sur une toiture inclinée ne peut excéder 30 % de la surface totale du pan de la toiture.

Les clôtures

- AUH.11.16.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur totale.
- AUH.11.17.** Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ajouré, ou d'un barreaudage métallique vertical, ou d'un grillage rigide.
- AUH.11.18.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert rigide ou d'un lattis boisé limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative.
- AUH.11.19.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être soit enduites, formées de pierres apparentes à joints beurrés.
- AUH.11.20.** Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres, piliers compris ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

ARTICLE AUH.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- AUH.12.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- AUH.12.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- AUH.12.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places – conservées ou restituées – existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

- AUH.12.4.** Les places de stationnement commandées sont interdites pour les opérations de 2 logements et plus
- AUH.12.5.** Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5,30m
 - Largeur : 2,70m
 - Longueur de dégagement : 5 m

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- AUH.12.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher ;
- AUH.12.7.** Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social ;
- AUH.12.8.** Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ;
- AUH.12.9.** Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ;
- AUH.12.10.** Pour les constructions à usage de commerce, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;
- AUH.12.11.** Pour les constructions à usage d'artisanat, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;
- AUH.12.12.** Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, une place par tranche entamée de 5 chambres ;
- AUH.12.13.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre, et, pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher ;
- AUH.12.14.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

ARTICLE AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- AUH.13.1.** Les espaces libres résultant de l'application des articles AUH.6. à AUH.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- AUH.13.2.** Les projets d'aménagement doivent affecter au moins 10 % de leur superficie brute globale à des espaces verts ou plantés communs ; les voies publiques, les sentes piétonnières, les trottoirs, les places de stationnement, ne sont pas considérés comme des espaces verts ou plantés.
- AUH.13.3.** Les places de stationnement et les voies internes aux projets devront être perméables.

- AUH.13.4.** Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50 % des espaces libres.
- AUH.13.5.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.
- AUH.13.6.** Les bonbonnes à gaz et les citernes à combustible doivent être enterrées.

ARTICLE AUH.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone AUH.

ARTICLE AUH.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AUH.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE 1.3.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ce titre 1.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

CHAPITRE 1.3.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone **A** est, selon le rapport de présentation, une zone à protéger en raison de la valeur agronomique et économique des terres.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **A**, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE A.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- A.1.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- A.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article A.2 ;
- A.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- A.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles isolées ou groupées ;
- A.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, de bureau, ou d'hébergement hôtelier, sauf dans les cas prévus à l'article **A.2** ;
- A.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement collectif d'intérêt général, d'industrie, d'artisanat, ou d'entrepôt.

ARTICLE A.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- A.2.1.** La reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré ;
- A.2.2.** Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou privés, à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elle soient intégrées dans leur environnement ;
- A.2.3.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation de bureau, à la condition que ces bâtiments ou ces locaux soient liés au fonctionnement des exploitations agricoles présentes dans la zone, et que ces bâtiments soient situés au plus près de l'exploitation agricole ;
- A.2.4.** Le changement de destination en habitation, en bureau, en local artisanal, en hébergement hôtelier, ou en commerce, des bâtiments agricoles, désignés sur le document graphique par une teinte pleine mauve, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- A.2.5.** La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.
- A.2.6.** L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux.

ARTICLE A.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES & LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

- A.3.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- A.3.2** Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des engins agricoles, et des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- A.3.3** Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des engins agricoles, et des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- A.3.4** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Les accès

A.3.5 Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

A.3.6 En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;
- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des engins agricoles et des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

A.3.7 L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE A.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

A.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable.

A.4.2. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particuliers, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particuliers doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

L'électricité

A.4.3. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Le téléphone et le câble

A.4.4. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit respecter les dispositions de l'article A.16 ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

- A.4.5.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.4.6.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- A.4.7.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.
- A.4.8.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les rejets agricoles

- A.4.9.** Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement hors des espaces publics.

Les eaux pluviales

- A.4.10.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- A.4.11.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- A.4.12.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- A.4.13.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurcation.

ARTICLE A.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **A**.

ARTICLE A.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date de l'approbation du P.L.U..

- A.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit respecter un retrait (*) de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- A.6.2.** Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.

ARTICLE A.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A.7.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- A.7.2.** La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à la hauteur de la construction élevée sur le sol naturel (*), avec un minimum de 9,00 mètres ($D \geq H \geq 9,00$ mètres).
- A.7.3.** Les règles du présent article ne s'appliquant pas :
- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
 - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives

ARTICLE A.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- A.8.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 9,00 mètres ($D \geq H \geq 9,00$ mètres).
- A.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE A.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) n'est pas limitée dans la zone **A**.

ARTICLE A.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- A.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage autre qu'agricole ne peut excéder **9,00 mètres** au faîtage (*).
- A.10.2.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole ne peut excéder **12,00 mètres**.
- A.10.3.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- A.10.4.** Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ni aux équipements d'infrastructure présents dans la zone.

ARTICLE A.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- A.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives naturelles et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- A.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- A.11.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.11.4.** Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les extensions, ils seront posés à l'intérieur du bâtiment. Pour les constructions existantes, ils pourront être intégrés sous le linteau sous réserve d'être de la même couleur que les menuiseries.

Les toitures

- A.11.5.** Les constructions à destination autre qu'agricole doivent présenter une toiture avec une pente entre 30° de 45° et recouvertes de tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises. Elles ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.
- A.11.6.** Le degré de pente d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole ne peut pas être inférieur à 20°.
- A.11.7.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées, sauf pour les toitures accueillant un dispositif d'énergies renouvelables.

- A.11.8.** Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans le volume de la construction **non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.**
- A.11.9.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- A.11.10.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux toitures inclinées des extensions, des annexes et des vérandas à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale à condition de ne pas être inférieur à 10° ;
- A.11.11.** Sont interdit :
- Les combles brisés (mansarde) ;
 - Les balcons creux ;
 - Les matériaux réfléchissants ;

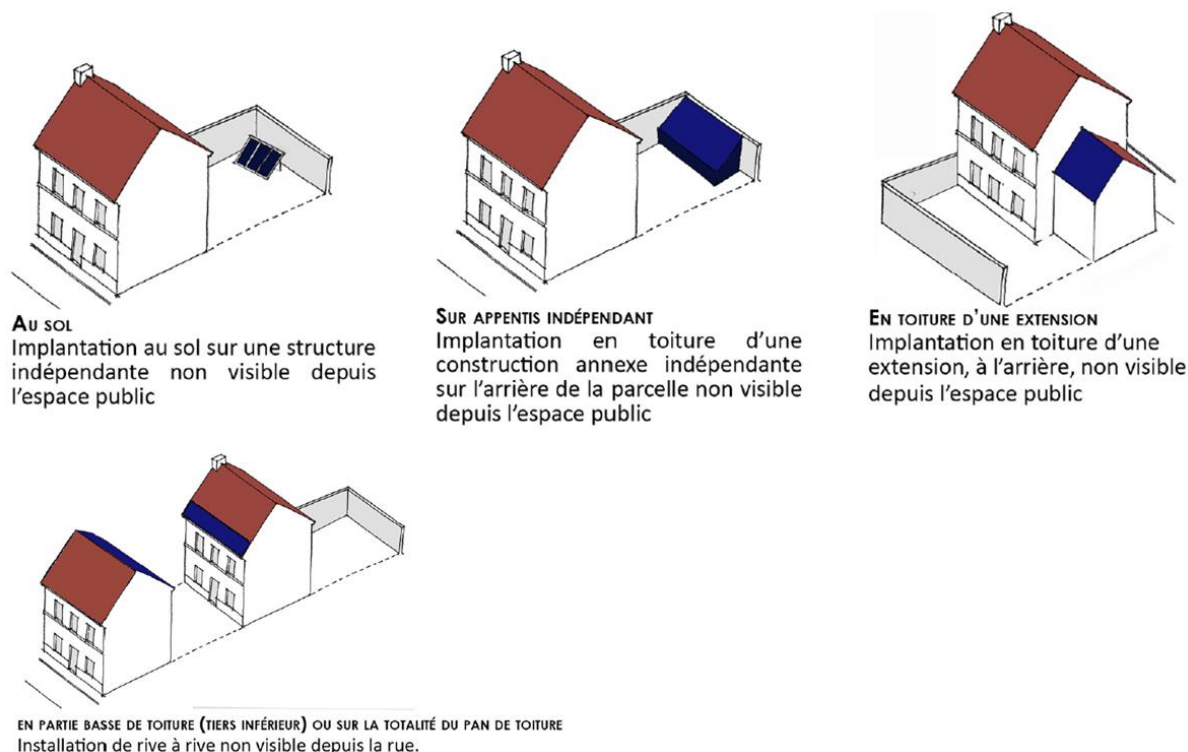
Les éléments techniques

A.11.12. les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

A.11.13. L'installation de panneaux solaires est recommandée. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, sans aucun décrochement que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils doivent être implantés dans le plan de la façade. Ils seront positionnés parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles. Ils seront sur les parties de façades non visibles du domaine public ou sur les bâtiments annexes ;



A.11.14 Les éoliennes domestiques sont intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

Les clôtures :

- A.11.12.** Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- A.11.13.** **Les clôtures sur voie publique ou privée** sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées d'un grillage ajouré de préférence doublé de préférence d'une haie d'essences locales
- A.11.14.** Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés.
- A.11.15.** Les coffrets techniques et autres éléments (boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrés à la clôture.
- A.11.16.** **Les clôtures en limite séparatives** sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées d'un grillage doublé de préférence d'une haie d'essences locales.
- A.11.17.** **Sont interdit en clôture sur voie et sur limite séparative :**
- Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétiques ...)
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert
 - Les plaques bétons
- A.11.18.** Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives
- A.11.19.** Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales

- A.11.20. Le long des sentes et voies piétonnes**, les clôtures doivent être de qualité et traitées en harmonie avec les clôtures environnantes, dans la limite de 1,80 mètre.
- A.11.21. Les portails et portillons** doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.
- A.11.22.** Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE A.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- A.12.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A.12.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- A.12.3.** Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :
- Longueur : 5,30 mètres
 - Largeur : 2,70 mètres
 - Longueur de dégagement : 5 mètres

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- A.12.4.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- A.12.5.** Pour les constructions à usage agricole :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente dans le cas où la construction dispose d'un espace de vente, tout tranche commencée étant due.
 - 0,5 place de stationnement par box dans le cas où la construction dispose d'installations équestres.
 - Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

ARTICLE A.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Cet article est sans objet dans la zone **A**.

ARTICLE A.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone A.

ARTICLE A.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE 1.4.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Ce titre 1.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

CHAPITRE 1.4.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** est, selon le rapport de présentation, une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **N**, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE N.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- N.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- N.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- N.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- N.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles isolées ou groupées ;
- N.1.5.** Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'article N.2 ;
- N.1.6.** Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus à l'article N.2.

ARTICLE N.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- N.2.1.** La reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré ;
- N.2.2.** Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou privés, à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elle soient intégrées dans leur environnement ;
- N.2.3.** La construction d'équipements collectifs d'intérêt général, à la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des lieux, qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- N.2.4.** L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux.

ARTICLE N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La desserte

- N.3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- N.3.2.** Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- N.3.3.** Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- N.3.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Les accès

- N.3.5.** Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.
- N.3.6.** En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;
 - Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
 - Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
 - Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules d'exploitation agricole ou forestière ;
 - Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- N.3.7.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE N.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS*L'eau potable*

- N.4.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.2.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particulier, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particulier, doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

L'électricité

- N.4.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Le téléphone et le câble

- N.4.4.** Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

- N.4.5.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.6.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- N.4.7.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.
- N.4.8.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les rejets agricoles

- N.4.9.** Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

Les eaux pluviales

- N.4.10.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- N.4.11.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol

le permet.

- N.4.12.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- N.4.13.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

ARTICLE N.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone N.

ARTICLE N.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- N.6.1.** une construction ou une installation nouvelle doit respecter un reculement (*) de 6,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- N.6.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- N.6.3.** Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.

ARTICLE N.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- N.7.1.** Dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- N.7.2.** La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 12,00 mètres ($D \geq 12,00$ mètres).
- N.7.3.** Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 12,00 mètres.
- N.7.4.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE N.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres ($D \geq 12,00$ mètres).

ARTICLE N.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) n'est pas limitée dans la zone **N**.

ARTICLE N.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, la hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- N.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **4,50 mètres**.
- N.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE N.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- N.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives naturelles et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- N.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- N.11.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- N.11.4.** Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

- N.11.5.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les toitures

- N.11.6.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.
- N.11.7.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- N.11.8.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les éléments techniques

- N.11.9.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.11.10.** Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble, non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager
- N.11.11.** Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le sens de la toiture, au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture.

Les clôtures

- N.11.12.** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être maintenu ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- N.11.13.** Les clôtures sur voie publique ou privée sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées d'un grillage ajouré de préférence doublé de préférence d'une haie d'essence locale
- N.11.14.** Les claustras sont interdits en limite de voie publique ou privée. Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés
- N.11.15.** Les clôtures en limite séparatives sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées d'un grillage ajouré de préférence doublé de préférence d'une haie d'essences locales.
- N.11.16.** Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives
- N.11.17.** Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales
- N.11.18.** Sont interdits en clôture sur voie et sur limite séparative :
- Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétique ...) ;
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ;

- Les plaques bétons ;

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

N.11.19. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

N.11.20. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE N.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

N.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

N.12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

N.12.3. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

N.12.4. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.

N.12.5. Pour les constructions à usage autre que le logement, 10 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

ARTICLE N.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

N.13.1. En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article N2 :

- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

- Ils doivent être conservés en pleine terre.

- Les cheminements internes au projet et les places de stationnement seront traités de façon à être perméables.

N.13.2. Les éléments remarquables du paysage, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE N.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone N.

ARTICLE N.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

PLAN LOCAL D' URBANISME
D'ANDELU
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS
[L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT]**

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles, L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains privés, des emplacements réservés en vue de l'aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'équipements ou d'installations d'intérêt général, ou encore d'espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	ZONE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Elargissement du chemin de la Manelle et de la route de Maule au droit du cimetière	A	Commune	1 780 m ²
2	Aménagement d'un bassin de retenue	A	Commune	1.200 m ²
3	Aménagement des abords de la route départementale vers Jumeauville	A+ AUH	Commune	740 m ²
Σ				3 720 m²

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « *identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article, L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 13 du règlement :

- « *Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE
N	Parc de l'ancien château
UA	Abords de la mare et de la chapelle de la Nativité

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « [...] *déterminer les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs, à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 11 du règlement :

- « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

ZONE	DÉSIGNATION DU BÂTIMENT
UA	La chapelle de la Nativité et le second pavillon de l'ancien château
A	Les ailes et dépendances anciennes de la ferme du Clos
UH	La maison du Laboureur et son puits attenant

PLAN LOCAL D' URBANISME
D'ANDELU
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

LE GLOSSAIRE
[L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT]

Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe (*) renvoie à la définition ci-dessous du mot ainsi désigné.

LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique et une parcelle privée.

Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 6 du présent règlement, à une voie publique.

LES ANNEXES

Est considéré comme un bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à destination de garage, d'abri de jardin, remise à bois... Le garage accolé à la construction principale est considéré comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

LES ARBRES À HAUTE-TIGE

Un arbre à haute-tige ou, elliptiquement, une haute-tige, est un arbre fruitier dont la tige s'élève librement, par opposition à un arbre à demi-tige, qui est un arbre fruitier dont la croissance naturelle a été artificiellement arrêtée. Par extension, un arbre à haute-tige (ou un arbre de plein-vent) est un arbre dont la tige [le tronc] dépasse cinq pieds (environ 1,60 mètres) de haut.

LES BAIES, LES VUES, ET LES JOURS

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.

Selon les cas, une baie constitue une vue ou un jour :

- Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur.
- Une baie constituant un jour est une ouverture apportant à un espace interne la lumière naturelle, mais sans aucune vue sur l'extérieur ; un jour est occulté par un châssis dormant, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas (l'allège) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Un mur aveugle ne comporte aucune baie.

LES CLÔTURES

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée du domaine public, ou une propriété privée d'une autre propriété privée.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

Cette règle permet de limiter la consommation d'espaces naturels par les constructions. Elle permet aussi d'aérer les tissus urbains, de préserver des jardins, de protéger des éléments du paysage...

Combinée avec les règles relatives à l'implantation des bâtiments (les articles 6, 7, et 8) et avec celles limitant la hauteur des bâtiments (l'article 10), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

L'emprise au sol est également liée à la règle contenue dans l'article 13 du règlement applicable à la zone, dans la mesure où cette dernière, souvent « en négatif » de l'emprise au sol des constructions, contribue à préserver des espaces aérés et verts.

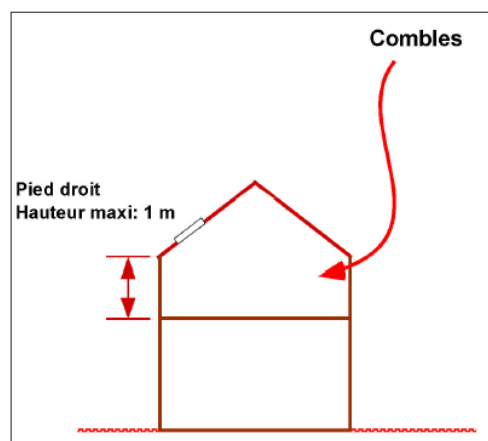
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ¹.

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction, dont le piedroit n'excède pas un mètre de hauteur :

Un comble est dit « non-aménageable » pour l'habitation ou une activité à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial, même si la hauteur libre est supérieure à 1,80 mètre, lorsque le plancher ne peut supporter les charges induites par ces usages, ou lorsque la charpente encombre l'espace libre.



¹ . Le IV de l'article 157 de la loi A.L.U.R. dispose que le nouvel article L.123-1-5 (comprenant notamment la suppression de la superficie minimale [le 12° de la version antérieure] et du c.o.s. [le 13° de la version antérieure]) n'est pas applicable aux demandes déposées avant son entrée en vigueur. A contrario, il est réputé applicable aux demandes déposées après son entrée en vigueur. Quoique ce IV n'annule pas expressément les dispositions des P.L.U. qui lui seraient contraires, quoiqu'il n'abroge par l'article R.123-9 qui lui est contradictoire, les articles 5 [la superficie minimale] et 14 [le c.o.s.] sont, sinon supprimés, l'article R.123-9 n'ayant pas été remplacé par un nouveau texte réglementaire adapté au nouvel article L.123-1-5, du moins vidés de leur substance juridique.

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs d'intérêt général sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général :

- Les constructions destinées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions destinées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les voies, les allées, les terrasses, les aires de stationnement), des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces libres revêtus de dalles alvéolaires sont assimilés à des espaces minéraux.

Les espaces en pleine terre sont des espaces verts ou plantés qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel.

LA « HAIE CHAMPÊTRE »

La « haie champêtre » est une haie plantée d'essences locales, à ANDELU, l'Aubépine monogyne, le Buis commun, le Cornouiller mâle, le Cornouiller sanguin, l'Eglantier, le Framboisier, le Fusain d'Europe, le Mûrier sauvage, le Noisetier coudrier, le Prunellier ou épine noire, le Troène commun, le Viorne obier, le Néflier, etc...

LES HAUTEURS

L'égout est la limite ou la ligne basse du pan incliné de la couverture (ou du terrasson dans le cas d'un comble brisé), vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

L'acrotère est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale à l'égout est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;
- Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale (id est de l'acrotère) dissimulant le chéneau ;
- Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

Le faîtage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application de l'article 10, **le faîtage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » (les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes).

L'HÉBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat pour l'application de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

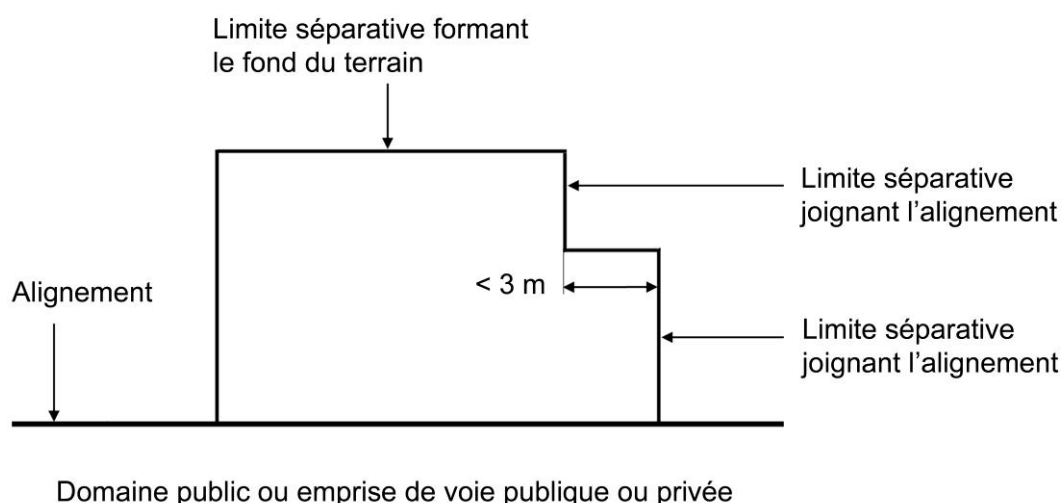
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement, qui sont celles qui présentent un risque moyen ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement (*) est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;

- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public :



LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement.

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative.

Pour l'application de l'article 10 :

- En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

LE TERRAIN

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

LES VOIES

L'article L.111-1 du Code de la Voirie Routière définit le domaine public routier comme *« l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées »*.

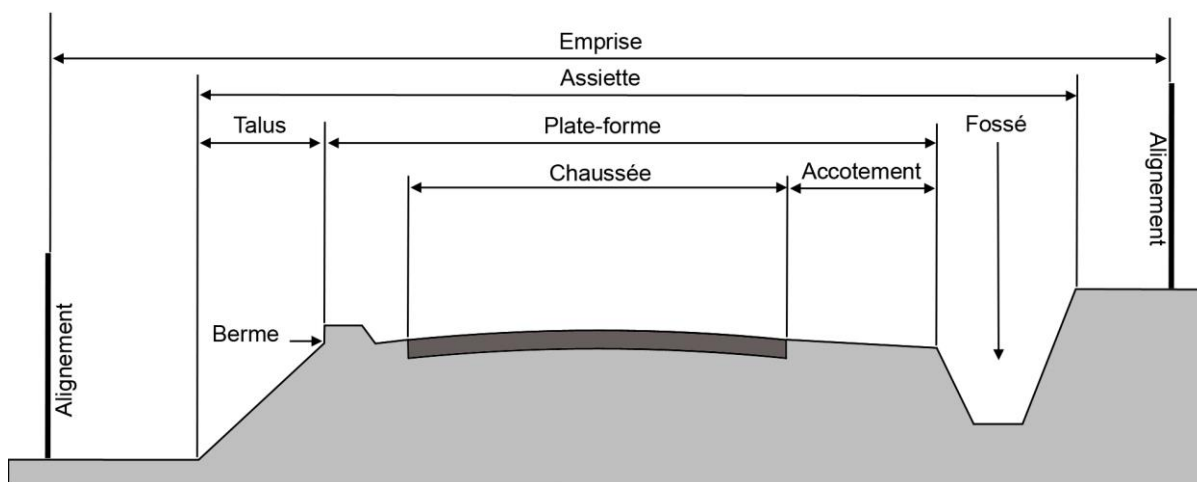
L'emprise d'une voie est l'aire appartenant à la personne publique ou réservée par la personne publique, comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis.

L'emprise d'une voie comprend l'assiette ; l'assiette est l'aire réellement occupée par la voie.

L'assiette comprend la plateforme ; la plateforme est l'aire recevant les divers aménagements nécessaires à l'usage ou à l'ornement de la voie, tels les chaussées, les pistes ou les bandes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...

La plate-forme comprend la chaussée ; la chaussée est la surface aménagée pour la circulation des véhicules, comprenant une ou plusieurs voies.

Les fossés constituent des dépendances de la route ; les rejets y sont subordonnés à l'accord préalable du gestionnaire du domaine public routier.



Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 3 et 6 du présent règlement, à une voie publique.

PLAN LOCAL D' URBANISME
D'ANDELU
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**PRÉCONISATIONS LOTISSEMENT LA BERGERIE
[L'ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT]**

L'architecte coordinateur préconise les choix suivants :

- Couverture en tuile GIVERNY 20 à 22 u / m², ton ardoisé ou sablé normand
- Enduit de façade : ton pierre à la base, finition gratté fin ou moyen
- Menuiseries extérieures : en aluminium, pvc ou bois, le ton RAL 7016 est préféré néanmoins le blanc est autorisé

La porte d'entrée devra être d'un modèle simple, sans fioritures, modèle à soume

- Implantation des coffrets électricité et gaz en limite de propriété sur rue : en conformité avec le dessin de principe édité par l'architecte coordinateur, emplacement des poubelles à respecter, voir schéma ci-dessous

Tous autre demande est à soumettre à l'architecte coordinateur.

